



Τμήμα Οικονομικών
Επιστημών



**MSc law &
economics**

DEPARTMENT of ECONOMICS,
UNIVERSITY of MACEDONIA
and SCHOOL of LAW,
ARISTOTLE UNIVERSITY of THESSALONIKI



ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Νομική Σχολή

ΔΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Διπλωματική Εργασία

**Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ:
ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ ΚΑΙ ΑΝΩΜΑΛΗ ΕΞΕΛΙΞΗ**

Της
ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΙΔΟΥ ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ

Επιβλέπων καθηγητής: Ρίζος Ευριπίδης

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του
Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης Δίκαιο και Οικονομικά
(με εξειδίκευση στον Τομέα των Επιχειρήσεων)

Φεβρουάριος 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
2.	ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING.....	2
2.1.	ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING	4
3.	ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	7
3.1.	ΑΠΛΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ.....	8
3.2.	ΜΕΙΚΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	9
3.3.	ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	11
3.4.	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ	13
3.5.	ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ	14
3.6.	ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ	15
4.	ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	15
4.1.	Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ	16
4.2.	Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ.....	18
4.2.1.	ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	20
5.	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΑΠΛΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ	22
5.1.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	26
5.2.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΝΤΟΛΗΣ	27
5.3.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΚΧΩΡΗΣΗΣ.....	27
5.4.	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΟΥ ΠΡΟΑΙΡΕΣΕΩΣ.....	30
6.	Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ LEASING ΚΑΙ ΟΙ ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ.....	31
6.1.	ΣΧΕΣΗ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ (ΕΤΑΙΡΙΑΣ LEASING Ή ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ ΙΔΡΥΜΑΤΟΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ.....	31
6.2.	ΣΧΕΣΗ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΗ	33
6.2.1.	ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ	33
6.3.	ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΑΞΙΩΣΕΩΝ	35
6.3. 1.	ΣΧΕΣΗ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ – ΜΙΣΘΩΤΗ.....	36
7.	ΑΝΩΜΑΛΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ	38
7.1.	ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΜΙΣΘΩΤΗ.....	39
7.2.	ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ	41
7.2.1.	ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ.....	41
7.2.2.	ΜΗ ΑΝΤΑΠΟΚΡΙΣΗ ΣΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ	42
8.	ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ – Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗ ΤΗΣ ΟΤΤΑΒΑ	43
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ- ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ.....	46

ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ΑΠ	Άρειος Πάγος
Αρμ	Αρμενόπουλος (περιοδικό)
Βλ.	Βλέπε
ΔΕΕ	Δίκαιο Επιχειρήσεων και Εταιριών (περιοδικό)
ΕλΔ/νη	Ελληνική Δικαιοσύνη (περιοδικό)
Επ.	Επόμενα
ΕΕμπΔ	Επιθεώρηση Εμπορικού Δικαίου (περιοδικό)
ΕΤρΑξΧρΔ	Επιθεώρηση τραπεζικού- αξιογραφικού, χρηματιστηριακού δικαίου
Εφ	Εφετείο
ΕφΑθ	Εφετείο Αθηνών
ΕφΑΔ	Εφαρμογές Αστικού Δικαίου (περιοδικό)
ΕΦΑΠΟΛ	Εφαρμογές Αστικού Δικαίου & Πολιτικής Δικονομίας (περιοδικό)
ΚΠολΔ	Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας
Ν ή ν	Νόμος
ΝΟΜΟΣ	Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΝΟΜΟΣ της intrasoft
ΝοΒ	Νομικό Βήμα (περιοδικό)
Σελ.	Σελίδα
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΧρΙΔ	Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου
Unidroit	Institut International pour l' unification du droit privé

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το ζήτημα της εύρεσης κεφαλαίου κι εν γένει της χρηματοδότησης αποτελεί κυρίαρχο προβληματισμό κάθε επίδοξου επιχειρηματία για την πραγματοποίηση των επιχειρηματικών του πλάνων. Η έλλειψη ρευστότητας αλλά και η μη δυνατότητα λήψης πίστωσης ή επαρκούς χρηματοδότησης αποτελεί βασική τροχοπέδη στη δημιουργία νέων επιχειρήσεων.

Κυρίαρχη θέση στο χώρο των χρηματοδοτικών συμβάσεων κατέχει η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (διεθνώς γνωστή ως leasing). Αυτή συνιστά ένα σύγχρονο χρηματοδοτικό μηχανισμό, που έχει σκοπό να συμβάλλει στην ανάπτυξη μικρών και μικρομεσαίων επιχειρήσεων, χωρίς να υποκαθιστά τις παραδοσιακές μορφές χρηματοδότησης. Αφενός τους παρέχει μια νέα μορφή χρηματοδότησης και αφετέρου συμβάλλει στον εκσυγχρονισμό του εξοπλισμού τους. Πριν την καθιέρωση της σύμβασης leasing, οι επαγγελματίες ή επιχειρήσεις που χρειαζόνταν κεφαλαιουχικά αγαθά έπρεπε είτε να εκταμιεύσουν ολόκληρο το απαιτούμενο ποσό, στερούμενοι έτσι τη ρευστότητα, είτε να προσφύγουν σε δανεισμό από κάποιο πιστωτικό ίδρυμα, επιβαρυνόμενοι με την καταβολή τόκων αλλά και κάποια εμπράγματα ασφάλεια, είτε τέλος να προβούν σε αγορά με παρακράτηση κυριότητας από τον πωλητή.

Με την καθιέρωση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, δόθηκε σε κάθε επιχείρηση η δυνατότητα απόκτησης κεφαλαιουχικών αγαθών, χωρίς τα μειονεκτήματα του δανεισμού ή της έλλειψης ρευστότητας. Η παρούσα εργασία επιχειρεί μια ανάλυση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), που καθιερώθηκε στην Ελλάδα το πρώτον με το ν. 1665/1986. Αρχικά επιχειρείται η προσέγγιση της λειτουργίας του θεσμού και γίνεται μια διάκριση των κυριότερων μορφών χρηματοδοτικής μίσθωσης, με έμφαση στην απλή χρηματοδοτική μίσθωση, στην οποία, όπως γίνεται δεκτό, αναφέρεται κατά κύριο λόγο ο νόμος 1665/1986¹. Στη συνέχεια, ακολουθεί η ανάλυση των προϋποθέσεων που θέτει ο νόμος ως προς τα συμβαλλόμενα μέρη και ο καθορισμός της νομικής φύσης της σύμβασης. Τέλος, αναλύονται οι σχέσεις των συμβαλλομένων μερών και η διαμόρφωση αυτών σε περιπτώσεις ανώμαλης εξέλιξης της σύμβασης.

¹ Βλ. Ψυχομάνης Σ. (2015), *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)-Υπηρεσίες πληρωμών*, σελ. 7, και Μάζης, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)- 2^η Έκδ.*, σελ. 92.

2. ENNOΙΑ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING

Ο θεσμός του “leasing” εισήχθη πρώτα στις Η.Π.Α. το 1952 και διαδόθηκε στην Ευρώπη τη δεκαετία του 1960. Σήμερα τυγχάνει εφαρμογής σε όλες τις οικονομικά ανεπτυγμένες χώρες της Ευρώπης, της Αμερικής και της Ασίας.² Στην Ελλάδα καθιερώθηκε για τα κινητά με τον ν.1665/1986, με τον οποίο αποδόθηκε ο όρος «σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης» και στη συνέχεια με τον ν. 2369/1995 για τα ακίνητα.³

Καταρχήν, η σύμβαση leasing συνάπτεται μεταξύ μιας εκμισθώτριας, εταιρίας ειδικού σκοπού ή ενός πιστωτικού ιδρύματος,⁴ και ενός μισθωτή. Έως την θέση σε ισχύ του ν. 4887/2022, το άρθρο 1 του ν. 1665/1986 όριζε ότι ως μισθώτρια συμβάλλεται είτε επιχείρηση είτε κάποιος επαγγελματίας και το μίσθιο έπρεπε να προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του μισθωτή. Με την τροποποίηση που επήλθε με το άρθρο 131 του ν. 4887/2022, πλέον μπορεί να συμβάλλεται ως μισθωτής και καταναλωτής. Περαιτέρω, με το άρθρο 1 του ν. 3483/2006 αντικαταστάθηκε στο νόμο για τη χρηματοδοτική μίσθωση η λέξη «εταιρία» με τον όρο «εκμισθωτής», που καλύπτει όλες τις μορφές του φορέα που ασκεί τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Με τη σύμβαση leasing ο εκμισθωτής παραχωρεί για ορισμένο χρόνο, έναντι μισθώματος, στον μισθωτή τη χρήση κεφαλαιουχικών αγαθών, κινητών ή ακινήτων, παρέχοντάς του ταυτόχρονα το δικαίωμα για ανανέωση της σύμβασης για ορισμένο χρόνο, ή αγορά του πράγματος μετά από ορισμένο χρόνο.⁵ Πρόκειται για το δικαίωμα προαίρεσως, το οποίο είναι διαπλαστικό δικαίωμα, υπό αναβλητική προθεσμία, το οποίο δεν υπόκειται σε κατάσχεση ούτε μεταβιβάζεται αυτοτελώς. Αιτία κτήσης του δικαιώματος προαίρεσως από το μισθωτή είναι η πώληση (του δικαιώματος), έναντι τιμήματος το οποίο έχει συμπεριληφθεί στο συμφωνηθέν μίσθωμα.⁶ Κατόπιν συμφωνίας των μερών, ο μισθωτής μπορεί να ασκεί το δικαίωμα αγοράς του μισθίου και πριν από τη λήξη της μίσθωσης.⁷ Συγκεκριμένα, η συναλλαγή διαρθρώνεται σε τρεις φάσεις. Αρχικά, ο μελλοντικός μισθωτής, που αναζητεί κάποιο κεφαλαιουχικό αγαθό και δεν διαθέτει την απαραίτητη ρευστότητα ή δεν επιθυμεί να προβεί σε δανεισμό για να το αποκτήσει, αφού

² Χατζηπαύλου Π. - Γόντικα Β.(1982), *Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως (leasing)*, σελ. 16.

³ Μάζης Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ. 86.

⁴ Στο εξής «εκμισθωτής».

⁵ ΑΠ 3351/2001, ΔΕΕ 2001.88, βλ. και άρθρο 1 ν. 1665/1986.

⁶ Ψυχομάνης Σ. (2015), *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)-Υπηρεσίες πληρωμών*, σελ. 66.

⁷ Βλ. άρθρο 1 ν. 1665/1986

πρώτα καταλήξει ως προς το είδος του αγαθού που θέλει, τις ιδιότητές του, το τίμημα και τον προμηθευτή αυτού, απευθύνεται στον εκμισθωτή, ο οποίος αναλαμβάνει την υποχρέωση αγοράσει το συγκεκριμένο αγαθό από τον προμηθευτή, με συμφωνία αυτό να παραδοθεί προς χρήση απευθείας στον μισθωτή. Στη δεύτερη φάση, ο μισθωτής έχει τη χρήση του πράγματος και καταβάλλει μισθώματα. Τα μισθώματα υπολογίζονται έτσι ώστε με αυτά να καλύπτεται το σύνολο του ποσού αγοράς του πράγματος πλέον τόκων κι εξόδων και παράλληλα να καλύπτεται κι ένα ποσό ως αμοιβή του εκμισθωτή. Αρχικά, υπάρχει ένα χρονικό διάστημα, καλούμενο «ανέκκλητη περίοδος» που καθορίζεται στη σύμβαση και υπολογίζεται με βάση το χρόνο της οικονομικής ζωής του μισθίου, κατά την διάρκεια του οποίου τα συμβαλλόμενα μέρη δεν μπορούν να καταγγείλουν τη σύμβαση. Μετά την πάροδο της ανέκκλητης περιόδου, αν ο μισθωτής δεν τηρεί τις υποχρεώσεις του και κυρίως την υποχρέωση για καταβολή του τιμήματος, ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και να αναλάβει το μίσθιο, χωρίς να αποκλείεται συμφωνία ότι σε αυτή την περίπτωση έχει τη δυνατότητα να αξιώσει και τα οφειλόμενα μελλοντικά μισθώματα, ως αποζημίωση. Στο τρίτο στάδιο, μετά τη λήξη της ανέκκλητης περιόδου κι εφόσον η σύμβαση εξελίχθηκε ομαλά, ο μισθωτής μπορεί κατ'ενάσκηση του δικαιώματος προαίρεσης να ανανεώσει τη σύμβαση για ορισμένη χρονική διάρκεια, ή να αποκτήσει το πράγμα κατά κυριότητα. Το τίμημα στην περίπτωση αυτή αντιστοιχεί στην «υπολειμματική αξία» του μισθίου, ήτοι στο μέρος του αρχικού κεφαλαίου πλέον τόκων κι εξόδων, που δεν έχει καλυφθεί με την καταβολή των μισθωμάτων, έως το χρονικό σημείο της αγοράς⁸. Στην περίπτωση που τα έως αυτό το χρονικό σημείο μισθώματα έχουν καλύψει το κεφάλαιο που κατέβαλε ο εκμισθωτής για την αγορά του πράγματος, την αμοιβή τους, τους τόκους, και τα έξοδα ως τίμημα καταβάλλεται ένα συμβολικό ποσό. Αν δεν του είναι πλέον χρήσιμο το μίσθιο, μπορεί να το επιστρέψει στον εκμισθωτή, ο οποίος ανάλογα με την αξία που αυτό διατηρεί μπορεί είτε να το πουλήσει σε κάποιο τρίτο πρόσωπο είτε να το εκμισθώσει εκ νέου.⁹

Γίνεται δεκτό ότι με το ν.1665/1986 ρυθμίζεται αποκλειστικά το financial leasing¹⁰ και όχι το operating leasing¹¹. Αυτό προκύπτει αφενός από το χαρακτηρισμό

⁸ Κατά κανόνα είναι πολύ μικρότερο ποσό από την αγοραία αξία του πράγματος κατά το χρόνο ασκήσεως του δικαιώματος προαίρεσης. Βλ. Μάζης, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ.3.

⁹ Μάζης, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ.3.

¹⁰ Financial leasing είναι ο διεθνής όρος για την απλή ή γνήσια χρηματοδοτική μίσθωση. Βλ. Ψυχομάνης, Σπ.(2015), *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)- Υπηρεσίες πληρωμών*, σελ. 7

¹¹ Operating leasing ή αλλιώς μεικτή ή λειτουργική μίσθωση είναι η μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης στην οποία ο εκμισθωτής συμφωνεί ότι πλέον της υποχρέωσης να αγοράσει το πράγμα, φέρει και τα

της μίσθωσης ως χρηματοδοτικής κι αφετέρου από το δικαίωμα προαίρεσης του μισθωτή για αγορά ή ανανέωση της μίσθωσης του πράγματος. Δηλαδή, η συνομολόγηση της σύμβασης συνδέεται με την διάρκεια της οικονομικής ζωής του πράγματος, και το ύψος του μισθώματος είναι συνάρτηση της αξίας αγοράς του πράγματος και της διάρκειας της μίσθωσης, κάτι που συναντάται στη χρηματοδοτική μίσθωση. Αντίθετα, στο operating leasing ο εκμισθωτής αποσκοπεί στη σύναψη διαδοχικών βραχυχρόνιων μισθώσεων και το μίσθωμα είναι ανάλογο της χρήσης που γίνεται από τον αντισυμβαλλόμενο.¹²

Το αντικείμενο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι είτε κινητό είτε ακίνητο, όπως για παράδειγμα κάποιος χώρος επαγγελματικής εγκατάστασης, επιχειρησιακός ή επαγγελματικός εξοπλισμός (μηχανές γραφείου, ηλεκτρονικοί υπολογιστές, ιατρικά μηχανήματα, μεταφορικά μέσα κλπ).¹³ Ανάλογα με το αντικείμενο της, αυτή διακρίνεται σε χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) κινητών ή ακινήτων. Η χρηματοδοτική μίσθωση κινητών έχει ως αντικείμενο ενσώματα αγαθά που είναι χρήσιμα για την επιχείρηση του μισθωτή. Τα δικαιώματα καθώς και τα αναλωτά αγαθά δεν είναι πρόσφορα για να αποτελέσουν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.¹⁴ Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου μπορεί να έχει ως αντικείμενο κάθε είδους ακίνητο (π.χ. αγροτικό, αστικό, βιομηχανικό) και συνήθως έχει τη μορφή της αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης¹⁵ με σκοπό να καλύψει τις ανάγκες ρευστότητας της επιχείρησης.

2.1. ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν εμφανίστηκε στην ελληνική πρακτική, πριν τη νομοθετική καθιέρωση με τον ν. 1665/1986. Οι λόγοι που οδήγησαν στην ανάγκη θέσπισης ενός ειδικού νόμου για τις συμβάσεις αυτές ήταν πολλοί και σοβαροί. Αρχικά, με το άρθρο 1 §2 του ν. 4112/1929, ορίζεται ότι η κυριότητα και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί μηχανήματος που τοποθετείται μόνιμα σε ακίνητο στο οποίο ασκείται

βάρη του μισθίου καθώς και την υποχρέωση να το διατηρεί κατάλληλο προς τη συμφωνηθείσα χρήση. Βλ. Ψυχομάνης, Σπ. (2015), *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)- Υπηρεσίες πληρωμών*, σελ. 8.

¹² Μάζης Π.Κ. (1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 92.

Ψυχομάνης, Σπ., *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)- Υπηρεσίες πληρωμών*, σελ. 8.

¹³ Γεωργιάδης Απ.,(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 25, αντίθ. σχετικά με τα καταναλωτικά αγαθά: Παπαρσενίου Π.(1994), *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ. 39, όπως αναλύεται στην ενότητα 4.1. της παρούσας.

¹⁴ Γεωργιάδης, Απ. (1995). *Χρηματοδοτική μίσθωση και καταδολίευση δανειστών*, σε ΕπισκεΔ, 1995.456.

¹⁵ Βλ. παρακάτω, ενότητα 3.3 της παρούσας.

βιομηχανική ή άλλη επιχείρηση, χάνεται αυτόματα με την τοποθέτησή του στο ακίνητο, λόγω της υποθήκευσης του ακινήτου σε ασφάλεια δανείου ή πίστωσης που συνήψε η επιχείρηση.¹⁶ Έτσι η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχανε το εμπράγματο δικαίωμά της.¹⁷ Επιπλέον, κίνδυνοι μπορούν να προκύψουν για τον κύριο του κινητού στην περίπτωση που το κινητό γίνει συστατικό του ακινήτου κατά το άρθρο 1057 ΑΚ, ή κινητού κατά το άρθρο 1058 ΑΚ. Στην πρώτη περίπτωση, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης θα έχανε την κυριότητά της επί του κινητού, και θα καθίστατο κύριος ο κύριος του ακινήτου, ενώ στη δεύτερη, θα καθίστατο συγκυρία ή θα έχανε εξ ολοκλήρου την κυριότητα, αν το κινητό της γινόταν συστατικό του άλλου κινητού. Άλλος κίνδυνος είναι η απώλεια της κυριότητας λόγω μεταβίβασης από τον μισθωτή σε καλόπιστο τρίτο κατά το άρθρο 1036 ΑΚ, ή λόγω εκποίησης σε καλόπιστο υπερθεματιστή κατά το άρθρο 1017 ΚπολΔ ή η περίπτωση επιβάρυνσης της κυριότητας με τη σύσταση επικαρπίας ή ενεχύρου υπέρ καλόπιστου τρίτου (1142 ΑΚ, 1215ΑΚ).¹⁸

Η νομοθετική καθιέρωση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) αποτέλεσε σημαντικό παράγοντα για την αύξηση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων. Έδωσε τη δυνατότητα για εκσυγχρονισμό του υφιστάμενου εξοπλισμού των επιχειρήσεων και αντικατάστασή του με νεότερο, ειδικά όταν πρόκειται για επιχείρηση υψηλής τεχνολογίας, χωρίς να υπάρχει ανάγκη εκταμίευσης της αξίας του εξοπλισμού, αλλά κατέστησε δυνατή και την δημιουργία νέων επιχειρήσεων, ακόμα κι όταν δεν υπάρχουν αρκετά ίδια κεφάλαια.

Ο θεσμός της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης έδωσε στις επιχειρήσεις τη δυνατότητα να εξασφαλίσουν τη χρήση των εκάστοτε κεφαλαιουχικών αγαθών, έναντι μισθώματος, που θα προέρχεται από τα κέρδη της επιχείρησης. Μια επιχείρηση η οποία δεν διαθέτει το απαραίτητο κεφάλαιο για την εξασφάλιση του αναγκαίου πάγιου εξοπλισμού, μηχανημάτων ή εγκαταστάσεων και δεν έχει τη δυνατότητα πορισμού κεφαλαίων μέσω αυτοχρηματοδότησης (επειδή υφίσταται αδυναμία προσέλκυσης εταιρικών κεφαλαίων ή λόγω μη επίτευξης κερδών), ή μέσω τραπεζικού δανεισμού, και δεν διαθέτει ρευστότητα ή επιθυμεί να την διατηρήσει προς κάλυψη άλλων αναγκών, έχει τη δυνατότητα να αποκτήσει τα απαραίτητα κεφαλαιουχικά αγαθά με τη σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης.¹⁹

¹⁶ Στο άρθρο 4 §2 του ν. 1665/1986 ορίστηκε ότι η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

¹⁷ Μάζης, Π. Κ. (1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ. 86.

¹⁸ Μάζης, Π. Κ. (1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ 86.

¹⁹ Ψυχομάνης, Σπ. (2016), *Εγχειρίδιο τραπεζικού δικαίου* (Β' έκδοση.), σελ. 177.

Το κυριότερο πλεονέκτημα της σύμβασης leasing είναι η δυνατότητα που δίνεται στους επιχειρηματίες να επενδύσουν, χωρίς να χρειαστεί καμία συμμετοχή στο κόστος αγοράς του συγκεκριμένου αντικειμένου από μέρους τους. Έτσι, συνετέλεσε στην ανάπτυξη ειδικά των μικρών επιχειρήσεων, που δεν έχουν ακίνητη περιουσία για να παραχωρήσουν εμπράγματα ασφάλεια και να αναπτυχθούν μέσω δανεισμού, διαδραματίζοντας καθοριστικό ρόλο για την προμήθεια απαραίτητου εξοπλισμού ή την ανανέωση του υπάρχοντος.

Από μια ενδεικτική σύγκριση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και του τραπεζικού δανεισμού, ως μορφές χρηματοδότησης, προκύπτει ότι συνήθως ο δανεισμός καλύπτει ένα ποσοστό 65-70% του κόστους της επένδυσης²⁰, με την επιχείρηση να καλείται να καταβάλει το υπόλοιπο ποσό, ενώ η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει το 100% του κόστους. Περαιτέρω, κρίσιμο είναι ότι για να προβεί σε δανεισμό ο ενδιαφερόμενος, πρέπει να έχει στην κυριότητά του περιουσιακά στοιχεία, τα οποία επιβαρύνονται με εμπράγματα ασφάλεια προς εξασφάλιση της απαίτησης της χρηματοδότησης τράπεζας. Αντιθέτως, ως μισθωτής σε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συμβληθεί και επιχείρηση ή καταναλωτής που δεν διαθέτει περιουσιακά στοιχεία ή που τα περιουσιακά της στοιχεία είναι ήδη επιβαρυσμένα. Επιπλέον, η χρηματοδοτική μίσθωση δεν συνιστά δανειακή σύμβαση και τα μισθώματα που καταβάλει η επιχείρηση δεν εμφανίζονται στο παθητικό του ισολογισμού της. Έτσι, η δανειοληπτική ικανότητα του μισθωτή δεν μειώνεται, αφού η σχέση ιδίων προς ξένα κεφάλαια δεν επηρεάζεται. Ωστόσο, αυτό δεν αποτελεί τόσο σημαντικό πλεονέκτημα, καθώς στην τραπεζική πρακτική, εξετάζεται εκτός από τον ισολογισμό και το σύνολο των υποχρεώσεων της επιχείρησης, μεταξύ των οποίων και οι υποχρεώσεις από συμβάσεις leasing.²¹ Τέλος, έχει διατυπωθεί η άποψη ότι η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια πρόσθετη πηγή άντλησης κεφαλαίων για μια επιχείρηση, πέρα από τη δανειοδότηση, ειδικά στην περίπτωση επιχειρήσεων με υψηλή δανειακή επιβάρυνση και περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα.²² Κατά την αντίθετη, και μάλλον ορθότερη άποψη, η χρηματοδοτική μίσθωση δεν αποτελεί την λύση στο πρόβλημα των υπερχρεωμένων επιχειρήσεων, καθώς οι εκμισθώτριες εταιρίες ελέγχουν με αυστηρά τραπεζικά κριτήρια παροχής πίστωσης κατά πόσο οι μελλοντικοί μισθωτές είναι αξιόπιστοι και φερέγγυοι.

²⁰ Παπαρσενίου, Π. (1994). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ.20.

²¹ Παπαρσενίου, Π. (1994)., *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ. 21.

²² Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 28.

Άλλωστε, η χρηματοδοτική μίσθωση έχει υψηλό κόστος²³ σε σχέση με άλλες μορφές χρηματοδότησης, κάτι που την καθιστά απρόσιτη σε υπερχρεωμένες επιχειρήσεις.²⁴ Τέλος, στο άρθρο 6 ν. 1665/1986 προβλέπεται μια σειρά φορολογικών πλεονεκτημάτων, τα οποία καθιστούν τη χρηματοδοτική μίσθωση αξιόλογη μορφή χρηματοδότησης. Βασικό πλεονέκτημα είναι πως από φορολογική σκοπιά το μίσθωμα αποτελεί δαπάνη και ως τέτοια εκπίπτει των ακαθάριστων εσόδων της επιχείρησης.²⁵

Συμπερασματικά, με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης επιτυγχάνεται ο σκοπός της χρηματοδότησης ταχύτερα, χωρίς επιβάρυνση των περιουσιακών στοιχείων και με διατήρηση της ρευστότητας. Άρα, ακόμα και όταν υπάρχει η δυνατότητα δανεισμού, το leasing προκρίνεται ως λύση, διότι μέσω αυτού η επιχείρηση δεν έχει συμμετοχή στο κόστος της επένδυσης, διατηρώντας μάλιστα την πιστοληπτική της ικανότητα στο έπακρο, χωρίς να επιβαρύνεται με εμπράγματα ασφάλειες και διατηρώντας τη ρευστότητά της για την πραγματοποίηση άλλων επενδύσεων.²⁶

Για τον εκμισθωτή το κύριο πλεονέκτημα είναι ότι για το σύνολο του κεφαλαίου του έχει εμπράγματη εξασφάλιση.²⁷ Ο ίδιος είναι κύριος του αντικειμένου της σύμβασης, συνεπώς έχει άμεση εξασφάλιση που απορρέει από το απόλυτο δικαίωμα της κυριότητας και σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων του μισθωτή, ήτοι κυρίως της υποχρέωσης μη καταβολής μισθώματος, μπορεί να αναλάβει το μίσθιο άμεσα σε περίπτωση κινητού ή να αποβάλει τον μισθωτή και να εγκατασταθεί ο ίδιος στο μίσθιο σε περίπτωση ακινήτου.²⁸

3. ΜΟΡΦΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Για την πληρέστερη κατανόηση της λειτουργίας του θεσμού και της οικονομικής του σημασίας, θα αναλυθούν οι κυριότερες μορφές με τις οποίες εμφανίζεται στις συναλλαγές η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Βεβαίως, οι μορφές εμφάνισης δεν εξαντλούνται στις κάτωθι αναφερόμενες καθώς η συμβατική ελευθερία και οι οικονομικές ανάγκες έχουν ως αποτέλεσμα τη συνεχή εξέλιξη του θεσμού, μέσω της συναλλακτικής πρακτικής. Έτσι, μερικές ακόμη μορφές που εμφανίζονται στις

²³ Λόγω της μεσολάβησης του εκμισθωτή, η αμοιβή του οποίου επιβαρύνει το συνολικό κόστος.

²⁴ Παπαρσενίου, Π. (1994), *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ 21.

²⁵ Βλ. άρθρο 6 §4 ν. 1665/1986.

²⁶ Μάζης, Π. Κ. (1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 1.

²⁷ Γεωργιάδης, Α. (1995). Χρηματοδοτική μίσθωση και καταδολίευση δανειστών, σε ΕπισκεΔ, 1995.456.

²⁸ Βλ. 941§1 Κπολδ για εκτέλεση επί κινητών και 943§1 για εκτέλεση επί ακινήτων.

συναλλαγές είναι: το «custom lease», όπου η σύμβαση είναι προσαρμοσμένη στις ειδικότερες ανάγκες του μισθωτή, το «Master lease line», όπου η σύμβαση έχει μορφή σύμβασης-πλαίσιο και ο μισθωτής αποκτά σταδιακά τον επαγγελματικό εξοπλισμό, «off-shore ή Cross-Border lease », το οποίο έχει διασυνοριακό χαρακτήρα και περιλαμβάνει συμφωνία περί καταβολής των μισθωμάτων σε συνάλλαγμα.²⁹

Εν προκειμένω, όμως, αναλύονται οι παρακάτω κυριότερες μορφές της χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς η ανάλυση των σχέσεων των μερών στη συνέχεια θα γίνει επί τη βάση της κυριότερης μορφής, της απλής χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3.1. ΑΠΛΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Η απλή χρηματοδοτική μίσθωση³⁰ φαίνεται να αποτέλεσε το πρότυπο που ακολουθεί ο νομοθέτης του ν. 1665/1986 και αποτελεί το βασικό τύπο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με διάφορες παραλλαγές. Σε αυτόν τον τύπο χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής χρειάζεται ένα συγκεκριμένο κεφαλαιουχικό αγαθό για τις ανάγκες της επιχείρησης ή της επαγγελματικής του δραστηριότητας, π.χ ένα φορτηγό. Για το λόγο αυτό διαπραγματεύεται αρχικά με τον προμηθευτή που διαθέτει ή παράγει ή εμπορεύεται το αγαθό αυτό, τις προδιαγραφές και τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του αντικείμενου της σύμβασης. Εν συνεχεία, απευθύνεται σε μια εταιρία leasing ή ένα πιστωτικό ίδρυμα και συνάπτει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η εταιρία αυτή (εκμισθωτής) αναλαμβάνει να αγοράσει το αντικείμενο και να καταβάλει το τίμημα στον προμηθευτή, ενώ δίνει εντολή στον προμηθευτή να παραδώσει το αντικείμενο στον αντισυμβαλλόμενο του, μισθωτή, απευθείας³¹. Όπως προκύπτει εκ των ανωτέρω, η εκμισθώτρια εταιρία δεν μετέχει στην επιλογή του πράγματος και του προμηθευτή, την οποία κάνει εξ ολοκλήρου ο αντισυμβαλλόμενός της μισθωτής, γι' αυτό το λόγο συνήθως αποκλείεται κάθε ευθύνη της εκμισθώτριας για ελαττώματα, μη ανταπόκριση στη σύμβαση³² και για πλημμελή ή μη εκπλήρωση της παροχής ή υπερημερία.³³

Περαιτέρω, συνάπτεται μεταξύ της εκμισθώτριας εταιρίας και του μισθωτή σύμβαση εκχώρησης, με την οποία η εκμισθώτρια εκχωρεί όλα τα δικαιώματά της από

²⁹ Ψυχομάνης, Σ. (2015). *Τραπεζικό Δίκαιο- Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)- Υπηρεσίες πληρωμών*, σελ. 30.

³⁰ Η εν στενή εννοία ή αυτοδύναμη ή γνήσια χρηματοδοτική μίσθωση (financial leasing).

³¹ Γεωργιάδης, Απ. (2015). *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 36.

³² Από την θέση σε ισχύ του ν. 4967/2022 για την πώληση η έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας διατηρείται για ιστορική συνέπεια και συνοχή και παραμερίζεται από τη μη ανταπόκριση στη σύμβαση ως μορφή ανώμαλης εξέλιξης της σύμβασης (534 ΑΚ)

³³ Χρυσοστομίδου-Κατσαρού(1978), *Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: το leasing*, σε Αρμ. 1978. 538

τη σύμβαση πώλησης στον μισθωτή. Δέον όπως αναφερθεί πως δεν εκχωρεί ολόκληρο τον συμβατικό δεσμό, αλλά συγκεκριμένες απαιτήσεις.³⁴

Από την πλευρά του ο μισθωτής έχει υποχρέωση να διατηρεί το αντικείμενο της μίσθωσης κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση, φέρει όλα τα βάρη του και είναι υποχρεωμένος να το ασφαλίζει με δικά του έξοδα για τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής και χειροτέρευσής του.³⁵ Επίσης, ο μισθωτής φέρει όλους τους κινδύνους που κανονικά φέρει ο κύριος του πράγματος, ήτοι τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής ή κλοπής, περιπτώσεις κατά τις οποίες υποχρεούται να αντικαταστήσει το πράγμα με άλλο ίσης αξίας, ή να πληρώσει τα εναπομείναντα μισθώματα,³⁶ και τον κίνδυνο βλάβης του πράγματος, περίπτωση κατά την οποία οφείλει να το επιδιορθώσει με δικά του έξοδα³⁷. Παρόλο, λοιπόν που ο μισθωτής δεν καθίσταται κύριος, αποκτά «οικονομική κυριότητα», αφού κατέχει και χρησιμοποιεί το αντικείμενο της σύμβασης σαν να ήταν κύριος, για όσο χρόνο το χρειαστεί έως ότου απομειωθεί η οικονομική του αξία.³⁸

3.2. ΜΕΙΚΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Η μεικτή³⁹ χρηματοδοτική μίσθωση (γνωστή στις άλλες χώρες ως operating leasing) διακρίνεται σε σχέση με την απλή χρηματοδοτική μίσθωση, καθώς σε αυτή ο εκμισθωτής αναλαμβάνει εξ ολοκλήρου τον επενδυτικό κίνδυνο. Συγκεκριμένα, σε αυτή τη μορφή leasing ο εκμισθωτής αποκτά το πράγμα χωρίς ανάμειξη του μισθωτή, είτε με δική του πρωτοβουλία, είτε με αφορμή τη συγκεκριμένη σύμβαση, ωστόσο, αποσκοπεί στον πορισμό οφέλους από τη διαδοχική εκμίσθωσή του ή από την πώλησή του μετά τη λήξη της συγκεκριμένης μίσθωσης και όχι από την παράδοσή του σε έναν μόνο μισθωτή για το σύνολο της οικονομικής ζωής του. Συνεπώς, η μίσθωση δεν έχει ως απαραίτητο στοιχείο την παροχή στον μισθωτή δικαιώματος να προβεί σε αγορά του πράγματος ή να ανανεώσει τη μίσθωση μετά τη λήξη της, χωρίς ωστόσο να μπορεί να αποκλειστεί τέτοια

³⁴ ΕφΑθ 5636/2003, ΕλλΔνη 2004.263.

³⁵ Άρθρο 5 §2 ν. 1665/1986.

³⁶ ΕφΑθ 3333/2009, ΕπισκεΜΠΔ 2009.776, Μάτζης Π.Κ. (1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 139.

³⁷ Γεωργιάδης Αστ. (1995), *Χρηματοδοτική μίσθωση και καταδολίευση δανειστών*, ΕπισκεΔ 1995.457.

³⁸ Μάτζης Π.Κ. (1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 37.

³⁹ Η λειτουργική κατά Ψυχομάνης, Σ. (2015), *Τραπεζικό Δίκαιο- Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)- Υπηρεσίες πληρωμών*, σελ. 8.

δυνατότητα.⁴⁰⁴¹ Περαιτέρω, ο εκμισθωτής αναλαμβάνει τα βάρη του μισθίου και την υποχρέωση διατήρησης του πράγματος κατάλληλου για τη συμφωνηθείσα χρήση, για παράδειγμα παρέχοντας τεχνική συντήρηση ή αναλαμβάνοντας ο ίδιος να το ασφαλίσει ή κάνοντας ο ίδιος τις απαιτούμενες επιδιορθώσεις.⁴²

Αφορά συνήθως ορισμένα πάγια αγαθά ή άκρως ειδικά αγαθά, όπως μηχανήματα υψηλής τεχνολογίας, (υπολογιστές, αυτοκίνητα, εκτυπωτικά ή ιατρικά μηχανήματα) για τη συντήρηση των οποίων απαιτείται ειδική τεχνογνωσία και η διάρκεια της μίσθωσης μπορεί να μην επαρκεί για να καλυφθεί από το μίσθωμα το κόστος κτήσης του πράγματος.⁴³ Τα έξοδα για τη συντήρηση του πράγματος που βαραίνουν τον εκμισθωτή, λαμβάνονται υπόψη και συνυπολογίζονται στον καθορισμό του μισθώματος, το οποίο συνεπώς είναι υψηλότερο απ' ό τι στην απλή χρηματοδοτική μίσθωση. Τίθεται μάλιστα συνήθως όρος κατά τον οποίο ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει αζημίως τη σύμβαση όταν πλέον δεν χρειάζεται το πράγμα και να το επιστρέψει εντός ορισμένης προθεσμίας.⁴⁴ Καθώς οι σχέσεις των μερών διαμορφώνονται όπως οι σχέσεις των συμβαλλομένων σε απλή μίσθωση, η μεικτή χρηματοδοτική μίσθωση αντιμετωπίζεται ως απλή μισθωτική σχέση και ρυθμίζεται από τα άρθρα 574 επ. ΑΚ.⁴⁵

Ιστορικά, η μορφή αυτή αποτέλεσε την αρχική εμφάνιση του θεσμού στη συναλλακτική πρακτική, κατά την οποία ο κατασκευαστής του αντικειμένου το εκμίσθωνε προς κάλυψη βραχυπρόθεσμων αναγκών των μισθωτών. Σήμερα έχει περιορισμένη έκταση εφαρμογής⁴⁶ και έχει ως βάση είτε μισθωτική σχέση που συνδέει ευθέως τον προμηθευτή(εν προκειμένω κατασκευαστή) με τον μισθωτή, είτε συμφωνία του προμηθευτή με τον εκμισθωτή, ώστε ο εκμισθωτής να λειτουργεί στο όνομα ή για λογαριασμό του προμηθευτή, είτε ως παραγγελιοδόχος (με βάση σύμβαση παραγγελίας),

⁴⁰ Στην περίπτωση αυτή, η διαφορά από την απλή χρηματοδοτική μίσθωση έγκειται στην ανάληψη του επενδυτικού κινδύνου και της υποχρέωση συντήρησης, της υποχρέωσης διατήρησης της καταλληλότητας του πράγματος, που βαραίνουν τον εκμισθωτή καθώς και στο κόστος (βλ. και παρακάτω).

⁴¹ Ψυχομάνης, Σ. (2015), *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)-Υπηρεσίες πληρωμών*, σελ.8.

⁴² Γεωργιάδης Απ.(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 38.

⁴³ Γεωργιάδης Απ.(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 37.

⁴⁴ Γεωργιάδης Απ., *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 38.

⁴⁵ Ψυχομάνης, Σ. (2015), *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ.8.

⁴⁶ Βλ. Ψυχομάνης, Σ. (2015), *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)-Υπηρεσίες πληρωμών*, σελ.8, κατά τον οποίο πρόκειται για το "Vendor leasing" άλλως "Herrsteller und Handlerleasing" άλλως "direct leasing".

είτε ως βοηθός εκπληρώσεως (με βάση σύμβαση έργου), είτε ως μεσίτης (με βάση σύμβαση μεσιτεία).⁴⁷

3.3. ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Η αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση⁴⁸, χαρακτηρίζεται διεθνώς με τον όρο «sale and lease back», προβλέπεται στο άρθρο 1§2 του ν. 1665/1986⁴⁹ οι διατάξεις του οποίου έχουν εφαρμογή σε αυτή την περίπτωση. Με το άρθρο 27§1 του ν. 2682/1999, που τροποποίησε το άρθρο 1 του ν. 1665/1986, ορίστηκε ότι αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση τυγχάνει εφαρμογής και στα ακίνητα. Επιπλέον, δέον όπως επισημανθεί ότι ενώ ο νομοθέτης αρχικά θέσπισε ως ρητή εξαίρεση την αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία, η εξαίρεση αυτή απαλείφθηκε με το άρθρο 131 ν. 4887/2022.

Η αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί χρηματοοικονομική τεχνική με στόχο να ενισχυθεί η επιχείρηση με την εισροή κεφαλαίου κίνησης και αύξηση ρευστότητας, η οποία επιτυγχάνεται με την ρευστοποίηση της υπάρχουσας επένδυσης.⁵⁰ Η σύμβαση αυτή επιλέγεται όταν μισθωτής έχει έλλειψη ρευστότητας, την οποία καλύπτει πωλώντας και μεταβιβάζοντας στην εκμισθώτρια εταιρία έναντι τιμήματος κάποιο πάγιο στοιχείο ή παραγωγικό εξοπλισμό. Στη συνέχεια η εκμισθώτρια του παραχωρεί αντί μισθώματος τη χρήση αυτού του πάγιου στοιχείου ή εξοπλισμού. Εξακολουθεί, δηλαδή, να έχει τη χρήση και την απόλαυση του πράγματος ο επιχειρηματίας, αλλά με την ιδιότητα του μισθωτή, ενώ η κυριότητα έχει περιέλθει στην αντισυμβαλλόμενη εκμισθώτρια.⁵¹ Με αυτή, ο νομοθέτης επεκτείνει τα πλεονεκτήματα του θεσμού leasing και στον επιχειρηματία που έσπευσε να αγοράσει με ίδια κεφάλαια ή πίστωση τον εξοπλισμό που χρειάζεται.⁵² Οι παράγοντες βάσει των οποίων καθορίζεται το ύψος της χρηματοδότησης που θα λάβει ο μισθωτής είναι η ανάγκη του για ρευστότητα και η διασφαλιστική αξία του ακινήτου. Με βάση οικονομικά μεγέθη υπολογίζεται το ποσό της χρηματοδότησης, ως ποσοστό της αξίας⁵³ που θα είχε το μεταβιβαζόμενο

⁴⁷ Ψυχομάνης, Σ. (2015), *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing- Υπηρεσίες πληρωμών, σελ.8.*

⁴⁸ ΑΠ 1501/2014, σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

⁴⁹ Κατά το οποίο: «αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή...»

⁵⁰ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων, σελ. 39.*

⁵¹ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων, σελ. 39.*

⁵² Βλ. Αιτιολογική έκθεση ν. 1666/1986, άρ. 1 ΙΙΙ

⁵³ «Forced sale value»

ακίνητο σε περίπτωση αναγκαστικής πώλησης⁵⁴. Ωστόσο, σε περίπτωση που ο μισθωτής καταστεί υπερήμερος έστω κατά ένα μίσθωμα, ο εκμισθωτής, ως κύριος, έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης κι αποβολής του μισθωτή. Με τον τρόπο αυτό ο εκμισθωτής μπορεί να αποστερήσει οριστικά από τον μισθωτή (π.χ. ξενοδοχειακή μονάδα, βιοτεχνία) το περιουσιακό στοιχείο στο οποίο δραστηριοποιείται και να οδηγήσει σε καταστροφή της επιχείρησης.⁵⁵

Η μορφή αυτή παρεκκλίνει από την τριγωνική μορφή της απλής χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς εδώ ο μισθωτής λαμβάνει και τη θέση του προμηθευτή, κι έτσι η νομική σχέση διαρθρώνεται μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή.⁵⁶ Επίσης, στην απλή χρηματοδοτική μίσθωση η απαίτηση του εκμισθωτή εξασφαλίζεται με τη διατήρηση της κυριότητας, ενώ στην αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση η εξασφάλιση της απαίτησης του εκμισθωτή επιτυγχάνεται με τη μεταβίβαση σε αυτόν της κυριότητας του ακινήτου από τον μισθωτή.⁵⁷ Σκοπός του της σύμβασης δεν είναι να αποξενωθεί ο μισθωτής από το πράγμα, του οποίου μέχρι πρότινος ήταν κύριος, αλλά να εξασφαλίσει χρηματοδότηση, συνεχίζοντας να έχει στην κατοχή του το αντικείμενο της σύμβασης (κινητό ή ακίνητο) και να το εκμεταλλεύεται.⁵⁸

Οι συμβάσεις μεταβίβασης της κυριότητας του πράγματος (κινητού ή ακινήτου) και μίσθωσης είναι χρονικά και τελολογικά συνδεδεμένες και αποτελούν μια λειτουργική ενότητα, και η αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση συνίσταται στη συνύπαρξή τους. Αναφορικά με την αιτία της μεταβίβασης κυριότητας, έχει υποστηριχθεί ότι η μεταβίβαση λειτουργεί εξασφαλιστικά⁵⁹, σε σημείο να ομοιάζει από άποψη σκοπού και λειτουργίας με την καταπιστευτική μεταβίβαση κυριότητας, για εξασφάλιση απαίτησης. Ωστόσο, ο νόμος αναφέρεται ρητά σε αγορά του πράγματος, από το οποίο προκύπτει ότι αιτία της μεταβίβασης είναι η σύμβαση πώλησης, άποψη που έχει επικρατήσει και στην πράξη.

⁵⁴ Τσαντίνης, Σ. (2017). «Sale and lease-back» στο ελληνικό δίκαιο- Μερικά ειδικά ουσιαστικά και δικονομικά ζητήματα, σε ΕφΑΔΠολδ 2017.1014.

⁵⁵ Τσαντίνης, Σ. (2017). «Sale and lease-back» στο ελληνικό δίκαιο- Μερικά ειδικά ουσιαστικά και δικονομικά ζητήματα, σε ΕφΑΔΠολδ 2017.1014.

⁵⁶ Χρυσοστομίδου-Κατσαρού, Ν. (1978), *Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: το leasing.*, σε Αρμ. 1978.526.

⁵⁷ ΠΠρΡοδop 76/2000, ΕΤΡΑΞΧΡΔ 2002.517

⁵⁸ Τσαντίνης, Σ. (2017). «Sale and lease-back» στο ελληνικό δίκαιο- Μερικά ειδικά ουσιαστικά και δικονομικά ζητήματα., σε ΕφΑΔΠολδ 2017.1014.

⁵⁹ Τσαντίνης, Σ. (2017). «Sale and lease-back» στο ελληνικό δίκαιο- Μερικά ειδικά ουσιαστικά και δικονομικά ζητήματα., σε ΕφΑΔΠολδ 2017.1014.

3.4. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ

Στη χρηματοδοτική υπομίσθωση ο εκμισθωτής δεν αγοράζει το προοριζόμενο προς μίσθωση αντικείμενο από τον προμηθευτή, αλλά το μισθώνει είτε από άλλη εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης είτε από τον κατασκευαστή ή πωλητή του, για να το υπεκμισθώσει.⁶⁰ Όπως προκύπτει από τα άρθρα 1 § 1 και 6 § 1, 6, 7 του νόμου 1665/1986, δεν είναι απαραίτητη προϋπόθεση για την υπαγωγή στις διατάξεις του η αγορά και κτήση κυριότητας του αντικειμένου της σύμβασης από τον εκμισθωτή. Συγκεκριμένα, στο άρθρο 1§1 του ν. 1665/1986 προβλέπεται η παραχώρηση χρήσης από τον εκμισθωτή στον μισθωτή έναντι μισθώματος, χωρίς ωστόσο ορίζεται ότι ο εκμισθωτής πρέπει να έχει κυριότητα του αντικειμένου της σύμβασης. Περαιτέρω, στο άρθρο 6 § 1 περ. α' προβλέπονται φορολογικές απαλλαγές για τις συμβάσεις με τις οποίες περιέρχονται τα κινητά ή ακίνητα που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης στην κατοχή ή κυριότητα του εκμισθωτή. Συνεπώς, προκύπτει ότι οι εκμισθώτριες εταιρίες μπορούν όχι μόνο να αγοράσουν αλλά και να μισθώσουν το αντικείμενο της χρηματοδοτικής μίσθωσης και στη συνέχεια να το υπεκμισθώσουν.⁶¹ Η δυνατότητα αυτή διαφαίνεται και αν συγκρίνουμε τον ελληνικό νόμο με αλλοδαπούς νόμους για τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και με τις ρυθμίσεις της Σύμβασης της Οττάβα. Μόνο στο γαλλικό και τον βελγικό νόμο υπάρχει ρητή πρόβλεψη σύμφωνα με την οποία ο εκμισθωτής πρέπει να έχει την κυριότητα του αντικειμένου προς μίσθωση, ενώ η Διεθνής Σύμβαση της Οττάβα περιλαμβάνει έναν πιο ευρύ ορισμό του leasing και δεν θέτει ως προϋπόθεση την ύπαρξη κυριότητας του εκμισθωτή, παρά μόνο αναφέρεται σε «προμήθεια» του αγαθού, χωρίς περαιτέρω διευκρίνιση.⁶²

Ο εκμισθωτής μπορεί να αποκτήσει την κατοχή του κινητού ή ακινήτου που εκμισθώνει συνάπτοντας σύμβαση μίσθωσης ή μέσω μεταβίβασης μια υφιστάμενης μισθωτικής σχέσης. Στην περίπτωση της μίσθωσης με τρίτο εκμισθωτή, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης καθίσταται μισθώτρια σε σχέση με τον τρίτο εκμισθωτή και χρηματοδοτική υπεκμισθώτρια στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην περίπτωση της μεταβίβασης υφιστάμενης μίσθωσης, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης αγοράζει τη μισθωτική σχέση ως περιουσιακό στοιχείο, το οποίο παραχωρεί

⁶⁰ Ψυχομάνης, Σ.(2015), *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)-Υπηρεσίες Πληρωμών*, σελ.10.

⁶¹ ΕφΠατρ. 1169/2003, ΔΕΕ 2004.923.

⁶² Παπαρσενίου, Π. (1994), *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ. 62.

προς χρήση στον υπεκμισθωτή, ήτοι μισθωτή στη σχέση της χρηματοδοτικής μίσθωσης.⁶³

3.5. ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ

Αυτή η μορφή της σύμβασης δεν συναντάται συχνά στις συναλλαγές, όμως εμφανίστηκε στην ελληνική πρακτική και συγκεκριμένα στον κατασκευαστικό τομέα. Συνδυάζει στοιχεία της σύμβασης αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης και της χρηματοδοτικής υπομίσθωσης και λόγω των ομοιοτήτων που παρουσιάζει ονομάστηκε «σύμβαση χρηματοδοτικής υπομίσθωσης». Και οι δύο συμβάσεις των οποίων αποτελεί συνδυασμό εμπίπτουν στο γράμμα του ν. 1665/1968 και εξυπηρετεί τους ίδιους σκοπούς με τον θεσμό της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Στο πλαίσιο αυτής, καταρτίζονται δύο συμβάσεις, αρχικά μια σύμβαση υπομίσθωσης και στη συνέχεια η χρηματοδοτική υπομίσθωση. Αρχικά, με τη σύμβαση υπομίσθωσης, ο μισθωτής ρευστοποιεί ένα περιουσιακό αγαθό, το οποίο μπορεί να συνίσταται στο δικαίωμα κατοχής και χρήσης ενός ακινήτου. Εν προκειμένω το περιουσιακό στοιχείο που ρευστοποιείται είναι η μισθωτική σχέση. Δηλαδή, στη σύμβαση αυτή, μια επιχείρηση η οποία μισθώνει ένα ακίνητο συμβάλλεται με μια εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή τράπεζα, ώστε η πρώτη εταιρία καθίσταται υπεκμισθώτρια και η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή τράπεζα να γίνει υπομισθώτρια. Με αυτόν τον τρόπο, αποσκοπεί στην λήψη χρηματοδότησης, η οποία θα προκύψει μέσω κατάρτισης στη συνέχεια σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με τη δεύτερη εταιρία, (εκμισθώτρια στη σύμβαση leasing). Με βάση τη χρηματοδοτική υπομίσθωση, ο μισθωτής θα λάβει την κατοχή του ακινήτου και το δικαίωμα χρήσης με συμφωνία για δυνατότητα μονομερούς παράτασης της σύμβασης. Έτσι, επιχειρεί τη χρηματοδότηση μέσω της προκαταβολής μισθωμάτων από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης/τράπεζα, η οποία στη χρηματοδοτική υπομίσθωση λειτουργεί ως εκμισθώτρια.⁶⁴

Σε αντίθεση με την απλή χρηματοδοτική μίσθωση, σε αυτή τη μορφή της σύμβασης δεν υπάρχει δικαίωμα προαίρεσης για αγορά του αντικειμένου της σύμβασης, αφού ο εκμισθωτής δεν είναι και κύριος και η παραχώρηση τέτοιου δικαιώματος δεν εξυπηρετεί το σκοπό της συγκεκριμένης σύμβασης. Συνεπώς, μετά τη λήξη της

⁶³ Παπαρσενίου, Π. (1994), *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ. 64.

⁶⁴ Γεωργιάδης Απ.(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 43.

σύμβασης, το μίσθιο παραμένει στην κατοχή του εκμισθωτή, εάν η διάρκεια της σύμβασης μεταξύ αυτής και της μισθώτριας επιχείρησης είχε συμφωνηθεί μεγαλύτερη της χρηματοδοτικής υπομίσθωσης και δεν γίνει αναμίσθωση, άρα η εταιρία χρηματοδοτικής υπομίσθωσης θα συνεχίσει να εισπράττει και μισθώματα. Άλλως, εάν η διάρκεια της υπομίσθωσης είχε συμφωνηθεί ότι θα είναι ίση με τη διάρκεια της χρηματοδοτικής υπομίσθωσης και λήξουν ταυτόχρονα, το μίσθιο θα επιστρέψει στην κατοχή της επιχείρησης.⁶⁵

3.6 ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Αυτή η μορφή της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης συναντάται κυρίως σε άλλες χώρες, με τον όρο “Leveraged leasing”.⁶⁶ Ο νόμος 1665/1986 δεν περιλαμβάνει πρόβλεψη για τη διαμόρφωση των σχέσεων σε αυτή την περίπτωση, καταλείποντας την ρύθμισή των ζητημάτων που προκύπτουν στην πράξη. Τα μέρη που συμμετέχουν σε αυτή είναι τέσσερα και συγκεκριμένα : α) η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή τράπεζα (εκμισθωτής), β) ο μισθωτής, γ) ο πιστοδότης (χρηματοδότης) και δ) ο προμηθευτής.

Στη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση ο εκμισθωτής αγοράζει από τον προμηθευτή το αντικείμενο, καταβάλλοντας όμως τμήμα μόνο του τιμήματος, συνήθως μέχρι το 40% του συνολικού τιμήματος, με τη συμφωνία ότι το υπόλοιπο θα καλυφθεί μέσω μακροπρόθεσμου δανεισμού από έναν πιστοδότη, ήτοι μια τράπεζα, η οποία συμφωνεί ότι θα ικανοποιηθεί αποκλειστικά από τα μισθώματα.⁶⁷ Σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή προς καταβολή των μισθωμάτων, η πιστοδότρια ικανοποιείται από την εκποίηση του μισθίου, σε καμία περίπτωση όμως δεν μπορεί να αξιώσει ικανοποίηση από τον εκμισθωτή.⁶⁸

4. ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα άρθρα 1 και 2 του ν. 1665/1986, όπως τροποποιήθηκαν με τον ν. 3483/2006 και τον πρόσφατο ν. 4887/2022, αναφέρονται τα πρόσωπα που δύνανται να συνάψουν μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έτσι, σύμφωνα με το νόμο υπάρχει ο

⁶⁵ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 47.

⁶⁶ Μάζης Π.Κ.(1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 20.

⁶⁷ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 47.

⁶⁸ Χρυσοστομίδου-Κατσαρού, Ν. (1978). *Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: το leasing.*, σε Αρμ. 1978.526., ΕφΑθ 5829/2003, ΔΕΕ 2007.1357.

εκμισθωτής, που μπορεί να είναι μια ανώνυμη εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή τράπεζα και ο μισθωτής. Μέχρι τη θέση σε ισχύ του ν. 4884/2022⁶⁹, ως μισθωτής μπορούσε να συμβληθεί μόνο ένας επαγγελματίας ή μια επιχείρηση, όμως με τον ν. 4887/2002, επεκτάθηκε η δυνατότητα και σε καταναλωτές. Τέλος, ο προμηθευτής ο οποίος πωλεί και μεταβιβάζει στον εκμισθωτή το αντικείμενο της σύμβασης δεν θεωρείται συμβαλλόμενος, αλλά τρίτο πρόσωπο, καθώς η χρηματοδοτική μίσθωση είναι τριγωνική σχέση, όχι όμως τριμερής σύμβαση.⁷⁰ Ειδικότερα:

4.1. Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ

Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, ο νόμος σε προϊσχύσασες μορφές του άρθρου 1 § 1 όριζε ρητά ότι το αντικείμενο της σύμβασης έπρεπε να προορίζεται « αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου», ήτοι του μισθωτή. Συνεπώς γινόταν δεκτό ότι ως μισθωτής σε μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να συμβληθεί κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, που ασκεί επιχείρηση ή είναι επαγγελματίας και επιθυμεί να προμηθευτεί κεφαλαιουχικά αγαθά (ακίνητο για επαγγελματική εγκατάσταση, μηχανήματα παραγωγής, επαγγελματικό εξοπλισμό)⁷¹. Όμως με την τροποποίηση του άρθρου 1§1 ν. 1665/1986, που έγινε με το άρθρο 131 του ν. 4887/2022, απαλείφθηκε αυτή η προϋπόθεση και πλέον έχουν δυνατότητα σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης και οι καταναλωτές. Έτσι δόθηκε και σε καταναλωτές η δυνατότητα απόκτησης κινητών και ακινήτων με χρήση του θεσμού, διευρύνοντας τις επιλογές πίστωσης για όσους δεν έχουν τη δυνατότητα να καταβάλουν το συνολικό αντίτιμο με ίδιες δυνάμεις και θέλουν να αποφύγουν τον τραπεζικό δανεισμό. Και στην περίπτωση βέβαια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ ενός καταναλωτή και μιας εκμισθώτριας εταιρίας, ο καταναλωτής δεν καθίσταται κύριος, αλλά αποκτά την κατοχή και το δικαίωμα χρήσης του πράγματος, καταβάλλοντας μίσθωμα ως τίμημα. Έτσι, δεν επιβαρύνεται με την καταβολή φόρων που συνδέονται με το δικαίωμα της κυριότητας μέχρι να γίνει κύριος, με την άσκηση του δικαιώματος προαίρεσης. Από την πλευρά του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος, υπάρχει το πλεονέκτημα ότι σε περίπτωση μη καταβολής των δόσεων από τον καταναλωτή, εφόσον η κυριότητα δεν έχει μεταβιβαστεί, κατόπιν απλής καταγγελίας της σύμβασης μπορεί να ανακτήσει τη νομή από τον καταναλωτή.⁷²

⁶⁹ Ισχύς από την 04-02-2022.

⁷⁰ Παπαρσενίου, Π. (1994). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ. 23.

⁷¹ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 51.

⁷² Μερσινιάς Κων. (2022), *Leasing ακινήτων και για ιδιώτες*, σε Taxheaven (ανάκτηση 9.2.2023).

Αναφορικά με το ερώτημα που έχει απασχολήσει τη θεωρία, κατά πόσο επηρεάζεται η φύση της σύμβασης αν το αντικείμενο αυτής είναι καταναλωτικά αγαθά και όχι κεφαλαιουχικά, διατυπώθηκαν επιφυλάξεις, για το λόγο ότι σε σχέση με τα καταναλωτικά αγαθά δεν έχουν εφαρμογή δύο θεμελιώδεις αρχές, η αρχή “pay as you earn” και η αρχή “leadership not ownership”, οι οποίες χαρακτηρίζουν τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ειδικότερα, τα καταναλωτικά αγαθά δεν είναι προσοδοφόρα και έτσι δεν μπορεί να χρηματοδοτηθεί η αξία τους μέσω της χρήσης αυτών. Περαιτέρω, ενώ στη χρηματοδοτική μίσθωση κύριο ρόλο διαδραματίζει η κατοχή κι εκμετάλλευση του πράγματος και όχι η κτήση κυριότητας, υποστηρίζεται πως για τον καταναλωτή πρωτεύοντα ρόλο έχει η κτήση κυριότητας. Ωστόσο, γίνεται δεκτό ότι μη εφαρμογή αυτών των αρχών στην χρηματοδοτική μίσθωση καταναλωτικών αγαθών δεν αναιρεί τον χαρακτήρα της σύμβασης. Ο χρηματοδοτικός της χαρακτήρας είναι το στοιχείο που διακρίνει σε κάθε περίπτωση τη σύμβαση leasing και δεν επηρεάζεται από τη φύση του αντικειμένου της σύμβασης (καταναλωτικό ή κεφαλαιουχικό), το οποίο αποτελεί απλά ένα τυπολογικό στοιχείο.⁷³

Ως μισθωτής έχει δυνατότητα να συμβάλλεται και το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ. και οι δημόσιοι οργανισμοί. Αρχικά αποτέλεσε ζήτημα αν υπάρχει αυτή η δυνατότητα, καθώς η προϋπόθεση που έθετε ο νόμος, σύμφωνα με την οποία το μίσθιο έπρεπε να εξυπηρετεί τις επαγγελματικές ανάγκες του μισθωτή, δημιουργούσε ασάφεια ως προς το αν το Δημόσιο ή ΝΠΔΔ μπορούσαν να συμβληθούν ως μισθωτές, αφού δεν αποτελούν επαγγελματίες με η στενή έννοια, με την κρατούσα άποψη να υποστηρίζει ότι έχουν τη δυνατότητα.⁷⁴ Το ζήτημα λύθηκε το πρώτον με τον ν. 2286/1995, στο άρθρο 1 § 1 του οποίου οριζόταν ότι προμήθειες του δημοσίου τομέα είναι μεταξύ άλλων και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης⁷⁵. Στη συνέχεια ειδική διάταξη του άρθρου 8 ν. 2469/1997 προβλέπει τη δυνατότητα των δημόσιων οργανισμών, ασφαλιστικών φορέων και Ν.Π.Δ.Δ. να συνάπτουν συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ως μισθωτές. Τέλος, με το άρθρο 1, § 5 ν. 1665/1986 όπως τροποποιήθηκε με το άρ. 16 § 1 ν. 3581/2007 προβλέφθηκε ρητά η δυνατότητα του Δημοσίου να συνάπτει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων ως μισθωτής, μέσω της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου που δρα ως πληρεξούσιά του και κατόπιν Υπουργικής Απόφασης του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών. Σε κάθε περίπτωση βέβαια ο προβληματισμός πλέον δεν έχει κανένα

⁷³ Παπαρσενίου Π.(1994), *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ. 39.

⁷⁴ Γεωργιάδης Απ.(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 51.

⁷⁵ Καταργήθηκε με το άρθρο 377 § 1 περ. 53 του Ν. 4412/2016

έρεισμα, μετά και την απαλοιφή από τον νόμο της προϋπόθεσης περί χρήσης του αντικειμένου για την εξυπηρέτηση επαγγελματικών αναγκών.

Η ελευθερία στο πρόσωπο του μισθωτή, η οποία διευρύνθηκε ακόμη περισσότερο με την επέκταση του θεσμού σε καταναλωτές, καθιστά τον θεσμό πιο ευέλικτο και είναι εναρμονισμένη με την ratio των διατάξεων του ν. 1665/1986, ήτοι την ενίσχυση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων, πλέον και των καταναλωτών, και κατ' επέκταση την ανάπτυξη της οικονομίας.

4.2. Ο ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ

Αρχικά, το άρθρο 2 ν.1665/1986 έδινε τη δυνατότητα να συνάπτουν σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ως εκμισθωτές μόνο «ανώνυμες εταιρίες με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 ν. 1665/1986», ήτοι έχουν ως αποκλειστικό σκοπό τις μισθώσεις αυτές, χωρίς να μπορούν παράλληλα να ασκούν εργασίες τραπεζικής ή εμπορικής ή χρηματοδοτικής φύσεως. Όμως, ο περιορισμός αυτός στερούσε από τις ελληνικές εταιρίες leasing την ελευθερία που είχαν οι αλλοδαπές εταιρίες οι οποίες μπορούσαν να είναι πιστωτικά και χρηματοδοτικά ιδρύματα, χωρίς περιορισμό ως προς τον σκοπό. Για το λόγο αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 § 2 του ν. 3483/2006 και πλέον ορίζει ότι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν μόνο:

- α) οι ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες συνιστώνται με σκοπό τη διενέργεια τέτοιων εργασιών,
- β) τα πιστωτικά ιδρύματα, τα οποία έχουν συσταθεί και λειτουργούν στην Ελλάδα,
- γ) τα πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, τα οποία εδρεύουν σε κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακώς υπηρεσίες, καθώς και πιστωτικά ιδρύματα, κατά την παραπάνω έννοια, που εδρεύουν σε τρίτο κράτος και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος,
- δ) τα χρηματοδοτικά ιδρύματα, τα οποία εδρεύουν σε κράτος - μέλος του Ε.Ο.Χ. και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος ή παρέχουν στην Ελλάδα διασυνοριακώς υπηρεσίες,
- ε) τα χρηματοδοτικά ιδρύματα, τα οποία εδρεύουν στην αλλοδαπή -σε τρίτο κράτος- και εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος.

Η ανωτέρω νομοθετική ρύθμιση δικαιολογείται ως προς την αυστηρότητα του πλαισίου που θέτει, από την χρηματοδοτική αποστολή του θεσμού, λόγω της οποίας η δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να ανατίθεται σε φυσικά πρόσωπα ή νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε μορφής. Οι επιχειρήσεις που αναλαμβάνουν αυτήν τη δραστηριότητα πρέπει να πληρούν συγκεκριμένες προδιαγραφές ως προς το μέγεθος και την κεφαλαιακή διάρθρωση, ώστε να παρέχουν τα απαραίτητα εγγύα ασφαλείας και εμπιστοσύνης για την απρόσκοπτη διεξαγωγή των εργασιών τους.⁷⁶ Λόγω της εξέχουσας σημασίας του έργου τους, οι εταιρίες αυτές υπόκεινται σε εποπτεία και έλεγχο από την Τράπεζα της Ελλάδος, όπως συμβαίνει με τα πιστωτικά ιδρύματα.⁷⁷

Έχει υποστηριχθεί από τη θεωρία ότι η σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης κατ' επάγγελμα⁷⁸ από εκμισθωτή που δεν πληροί τις νόμιμες προϋποθέσεις που θέτει ο ν. 1665/1986, ήτοι από φυσικό πρόσωπο ή νομικό πρόσωπο που δεν έχει συσταθεί ως ανώνυμη εταιρία ειδικού σκοπού, οδηγεί σε απόλυτη ακυρότητα της σύμβασης ως σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύμφωνα με το άρθρο 174 ΑΚ και υπάρχει δυνατότητα αναζήτησης των καταβληθέντων μισθωμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό για μη νόμιμη αιτία.⁷⁹ Κατά αυτή την άποψη βέβαια δεν αποκλείεται η μετατροπή της σύμβασης σε κοινή μίσθωση κατά το άρθρο 182 ΑΚ, χωρίς όμως να έχουν ισχύ οι διατάξεις του ν. 1665/1986.⁸⁰

Ωστόσο, η κρατούσα άποψη⁸¹ υποστηρίζει ότι δεν υπάρχει απόλυτη ακυρότητα των συμβάσεων αυτών, αλλά σχετική υπέρ του μισθωτή, ο οποίος έχει τη δυνατότητα να σταθμίσει τα συμφέροντά του και να αποφασίσει για τη συνέχιση ή τη λύση της σύμβασης. Κατά την άποψη αυτή, οι αυστηρές προϋποθέσεις που τίθενται από το νόμο στοχεύουν στην προστασία των μισθωτών από αφερέγγυους χρηματοδοτικούς οργανισμούς. Αυτή δεν επιτυγχάνεται με το να θεωρηθεί η σύμβαση απολύτως άκυρη, διότι έτσι θα απωλέσει και ο μισθωτής τις φορολογικές ελαφρύνσεις στις οποίες αποσκοπούσε κι ενδεχομένως να τις ήδη καταβληθείσες δόσεις. Για το λόγο αυτό προκρίνεται η θέση ότι οι προϋποθέσεις που τίθενται από τον ν. 1665/1986 ως προς το

⁷⁶ Γεωργιάδης Απ.(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 49.

⁷⁷ Βλ. αιτιολογική έκθεση ν. 1665/1986, υπό Ι 4.

⁷⁸ Αν πρόκειται για περιστασιακή σύναψη τέτοιων συμβάσεων, γίνεται δεκτό ότι δεν έχουν εφαρμογή οι περιορισμοί του νόμου, ούτε όμως και τα φορολογικά πλεονεκτήματα. Βλ. Γεωργιάδης Απ.(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 50, υπο.6.

⁷⁹ Μάζης Π.Κ. (1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 99.

⁸⁰ Τσαντίνης, Σ. (2017). «Sale and lease-back» στο ελληνικό δίκαιο- Μερικά ειδικά ουσιαστικά και δικονομικά ζητήματα, σε ΕΦΑΔΠολδ 2017.1014επ.

⁸¹ Γεωργιάδης Απ.(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 50, Παπαρσενίου Π. (1994), *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ. 52, το ίδιο και Τσαντίνης, Σ. (2017). «Sale and lease-back» στο ελληνικό δίκαιο- Μερικά ειδικά ουσιαστικά και δικονομικά ζητήματα, σε ΕΦΑΔΠολδ 2017.1014.

πρόσωπο του εκμισθωτή είναι διοικητικής φύσεως και δεν μπορεί να λειτουργούν προς βλάβη του μισθωτή.⁸² Σε καμία περίπτωση, πάντως, μια τέτοια σύμβαση δεν θα τυγχάνει των ευεργετικών συνεπειών του νόμου για τον εκμισθωτή, όπως είναι οι θεσπιζόμενες φοροαπαλλαγές και τα αποτελέσματα που απορρέουν από το καθιερούμενο σύστημα δημοσιότητας.

4.2.1. ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΡΙΑΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Ο νόμος θέτει αυστηρές προϋποθέσεις ως προς τη σύσταση και λειτουργία των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης, λόγω της μείζονος σημασίας του ρόλου τους για την ασφάλεια των συναλλαγών. Συγκεκριμένα, στο άρθρο 2 § 1B του ν. 1665/1986 ορίζεται ότι: *«απαιτείται ειδική άδεια λειτουργίας της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβέρνησης: α) για τη σύσταση και λειτουργία στην Ελλάδα ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης, β) για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία με σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης και γ) για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα υποκαταστημάτων αλλοδαπών χρηματοδοτικών ιδρυμάτων, της περίπτωσης ε' του εδαφίου Α' της παραγράφου αυτής, προκειμένου να ασκήσουν στην Ελλάδα τη δραστηριότητα της χρηματοδοτικής μίσθωσης»*. Αυτή η ειδική άδεια, συνεπώς, δεν απαιτείται για τις θυγατρικές εταιρίες πιστωτικών ιδρυμάτων στην Ελλάδα που συνίστανται ως ή έχουν μετατραπεί σε εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, και για τις θυγατρικές κοινοτικών πιστωτικών ιδρυμάτων που εδρεύουν και λειτουργούν σε άλλο κράτος μέλος.⁸³ Επίσης, από το άρθρο 2 §1 εδ. περ. δ' του νόμου, για τις αλλοδαπές εταιρίες που εγκαθίστανται στην Ελλάδα μέσω υποκαταστήματος δεν τίθενται οι ίδιες προϋποθέσεις που έχουν τεθεί για τις ημεδαπές εταιρίες, ήτοι να έχουν τη μορφή ανώνυμης εταιρίας και να έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Συνεπώς, δεν αποτελεί κώλυμα για τη χορήγηση σε αυτές τις εταιρίες άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας από την Τράπεζα της Ελλάδος, το ότι δεν λειτουργούν υπό τη μορφή Α.Ε. ή ότι σύμφωνα με τη νομοθεσία της έδρας τους μπορούν να ασκούν και άλλες δραστηριότητες, πέρα από τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.⁸⁴

⁸² Άλλη αντιμετώπιση φυσικά πρέπει να έχει η σύμβαση εάν ο μισθωτής γνωρίζει την έλλειψη των προϋποθέσεων στο πρόσωπο του εκμισθωτή και συμβληθεί μαζί του. Στην περίπτωση αυτή, η σύμβαση συνιστά στην πραγματικότητα πώληση με δόσεις και παρακράτηση κυριότητας. Βλ. Γεωργιάδης Απ.(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 50.

⁸³ Μάζης Π.Κ. (1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 105.

⁸⁴ Μάζης Π.Κ.(1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 105.

Η «μετατροπή» στην οποία αναφέρεται ο νόμος δεν συνίσταται στη μεταβολή της νομικής μορφής μιας εταιρίας σε μια άλλη, αλλά σε μετατροπή του εταιρικού σκοπού της Α.Ε., δηλαδή την τροποποίηση του καταστατικού ώστε να εναρμονίζεται με τις διατάξεις του ν. 1665/1986.⁸⁵ Αν και ο νόμος δεν ρυθμίζει ρητά την περίπτωση μετατροπής μιας άλλης μορφής εταιρίας σε Α.Ε. με σκοπό την κατάρτιση συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, ή την περίπτωση συγχωνεύσεων με τον ίδιο σκοπό, γίνεται δεκτό ότι και σε αυτές τις περιπτώσεις είναι αναγκαία η λήψη ειδικής άδειας κατά το άρθρο 2 §1B του νόμου.⁸⁶

Για τη χορήγηση της ειδικής άδειας από την Τράπεζα της Ελλάδος πρέπει να πληρούνται οι ως άνω προϋποθέσεις ίδρυσης, μετατροπής ή μετασχηματισμού της εταιρίας και επιπλέον οι προϋποθέσεις του ν. 4261/2014 για παροχή άδειας λειτουργίας στα πιστωτικά ιδρύματα. Με έκδοση κανονιστικής πράξης από την Τράπεζα της Ελλάδος μπορούν αυτές οι προϋποθέσεις να εξειδικεύονται περαιτέρω.⁸⁷ Ειδικότερα, η εν λόγω άδεια παρέχεται από την Τράπεζα της Ελλάδος κατά διακριτική ευχέρεια⁸⁸ και μπορεί να ανακληθεί ή να ανασταλεί.⁸⁹ Αποτελεί ατομική διοικητική πράξη, και μπορεί να προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως ενώπιον του ΣτΕ, όπως και η παράλειψή ή άρνηση έκδοσής της.⁹⁰

Περαιτέρω, ο νόμος περιλαμβάνει ειδικές ρυθμίσεις σχετικά με το κεφάλαιο, τις μετοχές και τους ελεγκτές των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης, επί των οποίων ασκεί εποπτεία η Τράπεζα της Ελλάδος. Συγκεκριμένα, ως προς το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση κάθε ανώνυμης εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, αυτό δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισυ του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση πιστωτικών ιδρυμάτων.⁹¹

⁸⁵ Τσιμπανούλης (1991), *Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing)*, σε *δίκαιο Α.Ε.*, σελ. 465-466.

⁸⁶ Μάζης Π.Κ., (1999) *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 105.

⁸⁷ Ψυχομάνης, Σ. (2015), *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 23.

⁸⁸ Έχει υποστηριχθεί η άποψη ότι δεν πρόκειται για άδεια σκοπιμότητας συνεπώς η ΤτΕ έχει πλήρη διακριτική ευχέρεια ως προς τη χορήγηση της άδειας. Βλ. Τσιμπανούλης, Δ. (1991). *Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing)*, σε *δίκαιο Α.Ε. (επιμέλεια Ε. Περάκης)*, τόμος II, σελ. 448.

⁸⁹ Μάζης Π.Κ. (1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 115

⁹⁰ Ψυχομάνης, Σ. (2015). *Τραπεζικό Δίκαιο- Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)- Υπηρεσίες πληρωμών.*, σελ. 82.

⁹¹ Βλ. άρθρο 2 παρ. 1 ν. 1665/1986, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 παρ. 5 ν. 2367/1995

ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ (ΜΑΪΟΣ 2022)	
1	ΑΛΦΑ ΛΗΣΙΝΓΚ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ
2	HELLAS CAPITAL LEASING ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ
3	ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ Α.Ε.
4	PROBANK ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
5	EUROBANK ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
6	ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
7	SUNSHINE LEASES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Εταιρίες χρηματοδοτικών μισθώσεων, πηγή: ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ (ανακτήθηκε 09.02.2023).

5. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΑΠΛΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η νομοθετική ρύθμιση για τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης παραμένει ατελής, καθώς με το νόμο 1665/1986 τέθηκε το θεσμικό πλαίσιο για τη λειτουργία του, διασφαλίστηκε η φερεγγυότητα των φορέων που ανέλαβαν την οικονομική αυτή δραστηριότητα και δόθηκαν φορολογικά κίνητρα. Ωστόσο η ρύθμιση των ειδικότερων παραμέτρων της σύμβασης παρέμεινε στην ευχέρεια των μερών κατά τη βούλησή τους και την αρχή της συμβατικής ελευθερίας⁹², επομένως έμεινε αρρύθμιστη η περίπτωση ανώμαλης εξέλιξης της σύμβασης.⁹³

Το ζήτημα της νομικής φύσης της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης απασχόλησε ιδιαίτερα τόσο την ελληνική θεωρία και νομολογία, όσο και τη διεθνή νομική κοινότητα, προκειμένου να ανευρεθούν οι εφαρμοστέοι κανόνες σε περίπτωση

⁹² Βλ. Αιτιολογική έκθεση ν. 1665/1986, Ι άρθρο 7, ΕφΘεσ. 2391/1996, ΕΕμπΔ 1998.42.

⁹³ Κορνηλάκης, Π. (2013). *Επίτομο ειδικό ενοχικό δίκαιο*, σελ. 22.

ανώμαλης εξέλιξης. Καταρχάς, ως προς τα ουσιώδη χαρακτηριστικά της, από το περιεχόμενο και τη λειτουργία της χρηματοδοτικής μίσθωσης προκύπτει ότι είναι ενοχική σύμβαση, υποσχετική, αφού από αυτή προκύπτουν μόνο ενοχικά δικαιώματα. Είναι αμφοτεροβαρής, αφού γεννώνται δικαιώματα και υποχρεώσεις υπέρ και των δύο μερών. Πρόκειται επίσης για σύμβαση τυπική, όπως προκύπτει το νόμο⁹⁴, που προβλέπει συγκεκριμένο τύπο για την σύναψή της, ήτοι συμβολαιογραφικό για τα ακίνητα και τον τύπο του ιδιωτικού εγγράφου όταν το αντικείμενο της σύμβασης είναι κινητό. Τέλος, είναι διαρκής σύμβαση, εφόσον η εκπλήρωση των εκατέρωθεν παροχών εκτείνεται επί μακρόν.⁹⁵

Ο συμβατικός τύπος του leasing αποδόθηκε από τον Έλληνα νομοθέτη ως «χρηματοδοτική μίσθωση»⁹⁶, έχοντας ως έρεισμα το βασικό χαρακτηριστικό της μίσθωσης, ήτοι την παραχώρηση χρήσης του αντικειμένου της σύμβασης, διακρίνοντας όμως τον νεοπαγή θεσμό προσθέτοντας τον όρο «χρηματοδοτική». Ο όρος αυτός αποδίδει τον χρηματοδοτικό σκοπό της σύμβασης leasing, που επιδρά καθοριστικά στη λειτουργία της και το περιεχόμενό της. Ειδικότερα, η σχέση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή διαφοροποιείται σε σχέση με τη σχέση εκμισθωτή-μισθωτή που συναντάται στη σύμβαση μίσθωσης του ΑΚ. Η εκμισθώτρια εταιρία δεν κατέχει εκ των προτέρων το αντικείμενο της σύμβασης, αλλά το αποκτά για να το εκμισθώσει στον συγκεκριμένο μισθωτή, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για το λόγο αυτό και το μίσθωμα που συμφωνείται δεν αντιστοιχεί στην αξία παραχώρησης της χρήσης του πράγματος, αλλά είναι τέτοιο που να καλύπτει συνολικά την αξία του πράγματος, που περιλαμβάνει το κεφάλαιο που δαπανήθηκε για την αγορά του από την εκμισθώτρια εταιρία, πλέον τόκων και εξόδων και της αμοιβής του εκμισθωτή για τη διαμεσολάβηση με τον προμηθευτή. Επίσης, ο μισθωτής καθίσταται «οικονομικός κύριος του πράγματος, συνεπώς αναλαμβάνει και την υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση και ο ίδιος φέρει τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής του μισθίου ή βλάβης αυτού. Από την πλευρά του, ο εκμισθωτής υποχρεούται μόνο στην παραχώρηση χρήσης και δεν ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα.⁹⁷

⁹⁴ Άρθρο 4 ν. 1665/1986.

⁹⁵ Ψυχομάνης, Σ. Δ. (2016). *Εγχειρίδιο Τραπεζικού Δικαίου*, 2η Έκδ., σελ. 179.

⁹⁶ Βλ. Μάζης Π.Κ. (1990), *Η νομοθετική ρύθμιση του leasing στην Ελλάδα*, σε ΝοΒ 1990.24, όπου υποστηρίζει ότι πιο δόκιμος θεωρείται ο όρος «χρηματοδοτημένη μίσθωση».

⁹⁷ Αντίθετα, στην μίσθωση του ΑΚ ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση (575ΑΚ). Επίσης ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα του μισθίου και φέρει τον κίνδυνο τυχαίας καταστροφής και χειροτέρευσής του (380, 576,585-586ΑΚ).

Στη σύμβαση leasing περιλαμβάνονται συνήθως όροι όπως ότι σε περίπτωση βλάβης, ο μισθωτής οφείλει να επιδιορθώσει το πράγμα με δικά του έξοδα, ή σε περίπτωση απώλειας ή τυχαίας καταστροφής να το αντικαταστήσει με άλλο, ίδιας αξίας και ίδιας ποιότητας. Επίσης, μπορεί στην περίπτωση αυτή να καταβάλει το σύνολο των άληκτων μισθωμάτων και να απαλλαγεί, άλλως να λυθεί η σύμβαση και ο μισθωτής να αναλάβει την υποχρέωση να καταβάλει την αξία απώλειας, δηλαδή το ποσό της αναπόσβεστης αξίας του μισθίου κατά το χρόνο καταστροφής ή απώλειάς του.⁹⁸ Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, αναφορικά με θέματα ευθύνης του μισθωτή και κατανομής κινδύνων, οι κίνδυνοι που συνήθως φέρει ο κύριος του πράγματος, μετατοπίζονται στον μισθωτή της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, ενώ ο εκμισθωτής φέρει απλώς τον κίνδυνο χρηματοδότησης, ήτοι τυχόν αδυναμίας του μισθωτή προς καταβολή του μισθώματος.⁹⁹ Έτσι, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης φέρει περισσότερο τα χαρακτηριστικά σύμβασης πώλησης, παρά σύμβασης μίσθωσης¹⁰⁰. Η κατανομή των κινδύνων κατά τα ανωτέρω δικαιολογείται, αν λάβει κανείς υπόψη ότι η εκμισθώτρια εταιρία δεν έχει λόγο στην επιλογή του αντικειμένου της μίσθωσης και του προμηθευτή, αλλά δρα κατόπιν εντολής του αντισυμβαλλομένου της, μισθωτή. Για το λόγο αυτό, και προς καλύτερη εξυπηρέτηση των συμφερόντων των μερών, στη σύμβαση ενυπάρχει και εκχώρηση από τον εκμισθωτή στον μισθωτή των αξιώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση πώλησης, που καταρτίζεται με τον προμηθευτή.

Συνεπώς, η σύμβαση leasing δεν μπορεί να υπαχθεί σε έναν συγκεκριμένο συμβατικό τύπο, αλλά συνδυάζει στοιχεία πολλών επώνυμων συμβάσεων και για τη νομική φύση της σύμβασης έχουν υποστηριχθεί διάφορες απόψεις.¹⁰¹ Έχει υποστηριχθεί ότι ο εκμισθωτής πωλεί στον επιχειρηματία το δικαίωμα κατοχής του πράγματος, για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση, παρέχοντας και τη δυνατότητα χρήσης. Το τίμημα που οφείλει ο μισθωτής, πιστώνεται και καταβάλλεται τμηματικά υπό τη μορφή συναινετικού δανείου.¹⁰² Κατά άλλη άποψη¹⁰³, η σύμβαση (απλής) χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί μια ιδιαίτερη (*sui generis*) μίσθωση¹⁰⁴, η οποία περιλαμβάνει ιδιαίτερα στοιχεία που την

⁹⁸Κρητικός, Α. (2007). *Ζητήματα από τη θλάθη ή την καταστροφή αυτοκινήτου στη χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σε ΧρΙΔ 2007.201.

⁹⁹ ΕφαΘ. 3333/2009 ΕπισκεΔ 2009.776, ΕφαΘ 4148/2007 ΝοΒ 2007.2149.

¹⁰⁰ ΕφαΘ 2021/2010, ΕφαΔ 2011.458, ΕφαΘ 4148/2007, ΝΟΒ 2007.2149.

¹⁰¹ Για απόψεις που υποστηρίχθηκαν στη διεθνή νομική κοινότητα βλ. Μάζη, ό.π., σελ 57 επ., υποσ. 155.

¹⁰² Παπαποστόλου Ν. (1988), *Ζητήματα από το ν. 1665/1986 για τη χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σε ΝοΒ 1988.1563.

¹⁰³ Μάζη, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ. 61 επ.

¹⁰⁴ Βλ. Δοκιμάκη Ελένη(2010), *Η ευθύνη της εταιρίας leasing έναντι του λήπτη σε περίπτωση υπερημερίας ή αδυναμίας παροχής του προμηθευτή, κριτική ανάλυση των ΓΟΣ των συμβάσεων leasing υπό το πρίσμα του άρθρου 2 ν. 2251/1994*, σε ΕφαΔ 2010.511επ., όπου κάνει λόγο για έναν νέο συμβατικό τύπο, μια *sui generis* σύμβαση.

καθιστούν δεκτική διαφορετικής αντιμετώπισης από το νομοθέτη. Δηλαδή, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει τα στοιχεία της κοινής σύμβασης μίσθωσης και συγκεκριμένα τα συμβαλλόμενα μέρη, το αντικείμενο αυτής και τον μισθωτικό χαρακτήρα, τον οποίο κατά τις παραδοχές αυτής της άποψης επιθυμούν τα μέρη. Κατά αυτή την άποψη καταρτίζονται δύο διακριτές αμφοτεροβαρείς συμβάσεις, η πώληση από τον προμηθευτή στον εκμισθωτή και η χρηματοδοτική μίσθωση, που επιδρούν η μια στην άλλη χωρίς ωστόσο να συνδέονται νομικά, καθώς είναι άλλα τα πρόσωπα που συμβάλλονται σε εκάστη αυτών. Περαιτέρω, δεν καταρτίζονται τις συμβάσεις εντολής και εκχώρησης, αλλά τα στοιχεία αυτών συνιστούν υποχρεώσεις των μερών που απορρέουν ευθέως από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σύμφωνα με μια άλλη άποψη, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης συνιστά νέο μόρφωμα της σύγχρονης συναλλακτικής πρακτικής, και δεν μπορούμε να την υπαγάγουμε ούτε μερικώς σε κάποια μορφή τυπικής σύμβασης, εκ των όσων προβλέπονται στον ΑΚ. Η ίδια άποψη υποστηρίζει ότι στη σύμβαση leasing υπάρχει μια ιδιαίτερη κατανομή κινδύνων και ιδιαίτερο πλέγμα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των μερών. Έτσι, συνιστά νέο συμβατικό τύπο στον οποίο ουσιώδες χαρακτηριστικό αποτελεί η χρηματοδοτική λειτουργία της εκμισθώτριας εταιρίας.¹⁰⁵

Κατά την κρατούσα άποψη, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μια μεικτή σύμβαση, που περιλαμβάνει στοιχεία της σύμβασης μίσθωσης, εντολής, εκχώρησης των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του αγοραστή στη σύμβαση πώλησης προς τον μισθωτή, και συμφώνου προαιρέσεως.¹⁰⁶ Κατά την άποψη, αυτή αυτές οι συμβάσεις αποτελούν ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης μίσθωσης και δεν λειτουργεί ως τέτοια αν δεν ενσωματώνει αυτά τα στοιχεία.¹⁰⁷

Συμπερασματικά, τόσο στη θεωρία¹⁰⁸ όσο και στη νομολογία¹⁰⁹, έχει επικρατήσει η άποψη ότι η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι μια μεικτή σύμβαση, η οποία ενσωματώνει στοιχεία α) μίσθωσης, β) εντολής, γ) εκχώρησης και δ) συμφώνου προαιρέσεως, τα οποία αναλύονται εν συνεχεία.

¹⁰⁵ Παπαρσενίου, Π. (1994). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ. 186.

¹⁰⁶ ΑΠ 731/2007, ΧρΙΔ 2008.39, ΕφΛαρ 161/2011, ΕπισκεΔ 2011.760, ΕφΑΘ 2345/2009, Δ/νη 2009.1762.

¹⁰⁷ Γεωργιάδης, Απ. (2015). *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 74.

¹⁰⁸ Ψυχομάνης Σ. (2008), *Τραπεζικό Δίκαιο, Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων, Τεύχος Ι, Γενικό μέρος*, σελ. 347., Τσούμας, Β. (2009). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing)*, σε ΕφΑΔ, 2009.365, Γεωργιάδης Απ.(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 74.

¹⁰⁹ ΑΠ 664/2011, ΕΕμπΔ 2011.825, ΕφΑΘ 486/2010, ΔΕΕ 2010.579, ΑΠ 731/2007, ΧρΙΔ 2008.39

5.1.ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης εμφανίζει σε μεγάλο βαθμό χαρακτηριστικά της σύμβασης μίσθωσης πράγματος¹¹⁰, αφού ουσιώδες περιεχόμενό της αποτελεί η παραχώρηση της χρήσης του πράγματος από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, για ορισμένο χρονικό διάστημα,¹¹¹ έναντι μισθώματος. Ωστόσο, διαφέρει από την κοινή μίσθωση, με την κυριότερη διαφορά να εντοπίζεται στα ζητήματα σχετικά με την ευθύνη για το πράγμα και την κατανομή των κινδύνων μεταξύ των συμβαλλομένων.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης διαφέρει από την κοινή μίσθωση, κατά το ότι στην κοινή μίσθωση ο εκμισθωτής ήδη έχει στην κυριότητά του το αντικείμενο της σύμβασης και το μισθώνει με σκοπό το κέρδος από τη μίσθωση. Εν αντιθέσει, στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωτής λαμβάνει την επενδυτική απόφαση και επιλέγει το αντικείμενο της σύμβασης, τα τεχνικά χαρακτηριστικά του και τον προμηθευτή. Δηλαδή, η προσφορά του εκμισθωτή έγκειται στην χρηματοδότηση, ώστε ο μισθωτής να αποκτήσει την χρήση του αγαθού που επιθυμεί.¹¹² Έτσι, ο μοναδικός κίνδυνος για τον εκμισθωτή έγκειται στην αφερεγγυότητα του μισθωτή. Ο εκμισθωτής από την πλευρά του πορίζεται κέρδος μέσω των μισθωμάτων, το ύψος των οποίων είναι τέτοιο, ώστε όταν παρέλθει ο συμβατικός χρόνος να έχει καλύψει το κόστος αγοράς του πράγματος και επιπλέον ο ίδιος να έχει προσπορίσει ένα εύλογο κέρδος. Για το λόγο αυτό, η διάρκεια της σύμβασης στην χρηματοδοτική μίσθωση κινητού, συνηθίζεται να ταυτίζεται με τον χρόνο οικονομικής ζωής του αντικειμένου.¹¹³ Η κυριότερη διαφορά όμως έγκειται στην ευθύνη για το πράγμα και στο πως κατανέμεται ο κίνδυνος μεταξύ των συμβαλλομένων. Στην κοινή μίσθωση η ευθύνη για διατήρηση του μισθίου κατάλληλου για τη συμφωνημένη χρήση (575 ΑΚ), καθώς και η ευθύνη για πραγματικά ελαττώματα (576-578 ΑΚ), τυχαία καταστροφή ή χειροτέρευση (380, 576, 585-586 ΑΚ), βαραίνουν τον εκμισθωτή. Αντιθέτως, στην χρηματοδοτική μίσθωση ο μισθωτής αναλαμβάνει τους κινδύνους και τις δαπάνες του πράγματος, καθώς και την υποχρέωση να το διατηρεί κατάλληλο προς τη συμφωνηθείσα χρήση. Ο εκμισθωτής φέρει απλώς τον

¹¹⁰ Κουτσουμάρης Θ. (1976), *Μια ιδόρρυθμος σύμβαση, το Leasing*, σε ΕΛΛΔνη 1976.7, και Χρυσοστομίδου-Κατσαρού, Ν. (1978), *Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: το leasing.*, σε Αρμ 1978.537.

¹¹¹ Άρθρο 3 παρ.1 ν. 1665/1986 ορίζει : "Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για τα κινητά, πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια".

¹¹² Μάζης Π.Κ.(1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*, σελ. 36.

¹¹³ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 37.

χρηματοδοτικό κίνδυνο, ήτοι της αδυναμίας του μισθωτή προς καταβολή του τιμήματος. Κατά συνέπεια, τυχόν ύπαρξη ελαττωμάτων του αντικειμένου της σύμβασης δεν θεμελιώνει δικαίωμα του μισθωτή κατά του εκμισθωτή για μείωση ή μη καταβολή του τιμήματος.¹¹⁴ Κρίσιμο όπως αναφερθεί ότι στην χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου, στο άρθρο 6 § 10 ν. 1665/1968 υπάρχει ρητός αποκλεισμός εφαρμογής των διατάξεων για την προστασία επαγγελματικής στέγης.

5.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΝΤΟΛΗΣ

Βασικό πλεονέκτημα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ότι ο μελλοντικός μισθωτής επιλέγει το αντικείμενο της μίσθωσης και τον προμηθευτή, ώστε να είναι αυτό που εξυπηρετεί καλύτερα τις ανάγκες του. Το στοιχείο αυτό αποκτά ιδιαίτερη σημασία, όταν η χρηματοδοτική μίσθωση αφορά αγαθά με ειδικές τεχνικές προδιαγραφές. Ο εκμισθωτής, από την πλευρά του, ενδιαφέρεται για την οικονομική πλευρά του αγαθού, ήτοι την εμπορική αξία, ώστε σε κάθε περίπτωση να μπορέσει να εκμεταλλευτεί οικονομικά το κεφαλαιουχικό αγαθό μέσω πώλησης ή άλλης μίσθωσης, ακόμα κι αν η συγκεκριμένη μίσθωση δεν ευοδωθεί (π.χ. λόγω πτώχευσης του μισθωτή).¹¹⁵ Έτσι, ο εκμισθωτής αναθέτει στον μελλοντικό μισθωτή την επιλογή του αντικειμένου της σύμβασης και του προμηθευτή, όπως και τη διεξαγωγή διαπραγματεύσεων για τους όρους της σύμβασης πώλησης, που θα καταρτιστεί μεταξύ του εκμισθωτή και του προμηθευτή. Με την ανάθεση αυτή από τον εκμισθωτή στον μισθωτή και την αποδοχή συνάπτεται μεταξύ τους σύμβαση εντολής, η οποία ρυθμίζεται στα άρθρα 713 επ. ΑΚ. Περαιτέρω, εντολή κατά τα άρθρα 713επ. ΑΚ συνιστά και η εντολή που δίνει ο εκμισθωτής στον μισθωτή να ασκήσει τις αξιώσεις από τη σύμβαση πώλησης κατά του προμηθευτή, σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων από την πλευρά του προμηθευτή ή ελαττωμάτων του αντικειμένου της σύμβασης.¹¹⁶

5.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΚΧΩΡΗΣΗΣ

Κατά κανόνα, στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιλαμβάνεται η εκχώρηση των απαιτήσεων του εκμισθωτή κατά του προμηθευτή, από τη σύμβαση

¹¹⁴ ΕφΑθ 5636/2003, Δ/νη 2004.265.

¹¹⁵ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 77.

¹¹⁶ Γεωργιάδης, Απ. (2015). *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ 77.

πώλησης, στον μισθωτή. Θεωρείται παρεπόμενη υποχρέωση του εκμισθωτή, που απορρέει από τη χρηματοδοτική λειτουργία της σύμβασης leasing και επιβάλλεται από την αρχή της καλής πίστης.¹¹⁷ Δεν πρόκειται για μεταβίβαση ολόκληρου του συμβατικού δεσμού¹¹⁸, αλλά για εκχώρηση συγκεκριμένων απαιτήσεων που πηγάζουν από τη σύμβαση πώλησης που καταρτίστηκε μεταξύ του εκμισθωτή και του προμηθευτή (για ύπαρξη πραγματικών ή νομικών ελαττωμάτων, ή για έλλειψη συνομολογημένων ιδιοτήτων)¹¹⁹. Δηλαδή, ο εκμισθωτής εξακολουθεί και είναι οφειλέτης του τιμήματος προς τον προμηθευτή (αν δεν το έχει προκαταβάλει). Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 463 § 1 ΑΚ, ο προμηθευτής μπορεί – εφόσον δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά - να αντιτάξει κατά του μισθωτή (εκδοχέα) τις ενστάσεις που έχει κατά του εκμισθωτή (εκχωρητή).¹²⁰ Για την απόδειξη των ισχυρισμών του προμηθευτή αναφορικά με την έκταση της εκχωρηθείσας απαίτησης, ο προμηθευτής μπορεί να αιτηθεί δικαστικά την επίδειξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύμφωνα με τα άρθρα 902ΑΚ και 450 ΚΠολΔ.

Τέλος, δυνητικά δεκτικό εκχώρησης, κατά τη βούληση των μερών, είναι και το δικαίωμα για μείωση του τιμήματος ή για υπαναχώρηση από την πώληση κατ' άρθρο 542 ΑΚ.¹²¹¹²² Το ζήτημα αυτό απασχόλησε τη νομική κοινότητα, καθώς εν προκειμένω δεν μεταβιβάζεται ολόκληρη η έννομη σχέση και τέθηκε ζήτημα δογματικής φύσης για το αν με την εκχώρηση μπορούν να μεταβιβαστούν τα (μη αυτοτελή) διαπλαστικά δικαιώματα για μείωση του τιμήματος και κυριότερα για υπαναχώρηση.

Καταρχήν, το άρθρο 470 ΑΚ εισάγει απόκλιση τη ρύθμιση του άρθρου 455 ΑΚ, κατά το οποίο δεκτικές εκχώρησης είναι οι απαιτήσεις.¹²³ Από την ερμηνεία του άρθρου 470 ΑΚ προκύπτει ότι κάθε δικαίωμα μπορεί να μεταβιβαστεί, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά ή δεν προκύπτει το αντίθετο από τη φύση του δικαιώματος (πχ. το δικαίωμα στην προσωπικότητα ΑΚ 57). Ο χαρακτήρας της διάταξης του 470 ΑΚ είναι επικουρικός,

¹¹⁷ Παπαρσενίου, Π. (1994). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ. 83 επ., και Δοκιμάκη Ε. (2010), *Η ευθύνη της εταιρίας leasing έναντι του λήπτη σε περίπτωση υπερημερίας ή αδυναμίας παροχής του προμηθευτή, κριτική ανάλυση των ΓΟΣ των συμβάσεων leasing υπό το πρίσμα του άρθρου 2 ν. 2251/1994*, σε ΕΦΑΔ 2010.521.

¹¹⁸ ΑΠ 454/2013 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕΦΑΘ 5731/2012, Δ/νη 2013.786.

¹¹⁹ ΜΠρΑΘ 11922/2020, ΕΦΑΔΠολδ 2021.81.

¹²⁰ Βλ. ΠΠρΘεσσ. 13436/1992, ΕτΡΑΞΧρΔ 1994.67: η νομολογία ερμήνευσε την ρήτρα εκχώρησης «εγγύησης» στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, ως εκχώρηση των αξιώσεων που απορρέουν από την εγγυητική ευθύνη του προμηθευτή, που προέβλεπε το προϊσχύσαν δίκαιο της πώλησης και όχι ως εκχώρηση της αξίωσης για τεχνική υποστήριξη και για επιδιόρθωση του πράγματος από τον πωλητή, για την οποία χρειάζεται ειδική εκχώρηση.

¹²¹ Από την έναρξη ισχύος του ν. 4967/2022 τα δικαιώματα του παλιού 540 ΑΚ βρίσκονται στο 542ΑΚ

¹²² Χρυσοστομίδου-Κατσαρού, Ν. (1978). *Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: το leasing*. σε Αρμ. 1978.543.

¹²³ Γερμανός, Ι. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και Εισαγωγικού Νόμου ΑΚ, τόμ. 1ος, (άρθρα 1-946), επιμέλεια Λεοντή Ν., σελ. 1273.*

που σημαίνει ότι η μεταβίβαση των δικαιωμάτων, είτε αυτά περιέχουν αξίωση είτε όχι, διέπεται από τις διατάξεις για την εκχώρηση, που εφαρμόζονται αναλογικά, μόνο εφόσον δεν υπάρχει ειδικότερη ρύθμιση στο νόμο.¹²⁴

Περαιτέρω, κατά την κρατούσα άποψη,¹²⁵ τα αυτοτελή διαπλαστικά δικαιώματα, ήτοι αυτά που δεν έχουν σχέση εξάρτησης από κάποιο κύριο δικαίωμα, είναι ελεύθερα μεταβιβαστά. Εν αντιθέσει, τα μη αυτοτελή, που βρίσκονται σε εξάρτηση από κάποιο άλλο κύριο δικαίωμα, μπορούν να μεταβιβαστούν μόνο μαζί με το κύριο δικαίωμα και όχι αυτοτελώς. Επίσης, αν αφορούν συγκεκριμένη απαίτηση, συνεκχωρούνται αυτοδικαίως με την απαίτηση, ενώ όταν αφορούν όλη την ενοχική σχέση ως σύμπλεγμα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, τότε η μεταβίβασή τους είναι δυνατή μόνο αν μεταβιβαστεί όλη την έννομη σχέση.

Εν προκειμένω, πρόκειται για μη αυτοτελή διαπλαστικά δικαιώματα, τα οποία εκχωρούνται χωρίς να μεταβιβάζεται ταυτόχρονα έννομη σχέση. Για το ζήτημα αυτό τμήμα της θεωρίας¹²⁶ και αποσπασματικά η νομολογία¹²⁷ υποστηρίζει ότι παρά τη φύση τους ως μη αυτοτελή διαπλαστικά δικαιώματα, είναι δεκτικά εκχώρησης, ακόμα χωρίς να μεταβιβάζεται ταυτόχρονα το σύνολο της έννομης σχέσης¹²⁸. Επίσης υποστηρίχτηκε ότι αυτό πρέπει να γίνεται δεκτό ανεξαρτήτως του νομικού χαρακτηρισμού του δικαιώματος ως διαπλαστικού, ο οποίος δεν πρέπει να στέκεται εμπόδιο στη βούληση των μερών.¹²⁹

Πράγματι, αυτή η άποψη είναι πιο συμβατή με τη συναλλακτική πραγματικότητα και τη λειτουργία της σύμβασης η άποψη¹³⁰ κατά την οποία και το δικαίωμα για μείωση του τιμήματος ή για υπαναχώρηση από τη σύμβαση πώλησης εκχωρείται στον μισθωτή, καθώς ο εκμισθωτής έχει πολύ μικρή σχέση με το πράγμα, αναλαμβάνοντας κυρίως ρόλο χρηματοδοτικό. Ο μισθωτής, ο οποίος καθίσταται «οικονομικός κύριος» του πράγματος και έχει τη χρήση του, είναι αυτός που διαπραγματεύτηκε με τον προμηθευτή κι επέλεξε το αντικείμενο της σύμβασης leasing με βάση τις ανάγκες του. Συνεπώς, είναι σε θέση να κρίνει αν το πράγμα είναι κατάλληλο για τη χρήση που προορίζεται, αν ανταποκρίνεται στο σκοπό για τον οποίο καταρτίστηκε η σύμβαση και αν το τυχόν

¹²⁴ Γεωργιάδης, Απ. (2010). *Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα*, σελ. 950.

¹²⁵ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Ενοχικό Δίκαιο Γενικό Μέρος*, σελ. 468.

¹²⁶ Γεωργιάδης Απ.(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 78, και Παπαποστόλου, Ν.(1988), *Ζητήματα από το ν. 1665/1986 για τη χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σε ΝοΒ, 1988.1570.

¹²⁷ ΕφΘεσ. 2391/1996, Αρμ 1997.779.

¹²⁸ Κορνηλάκης, Π. (2013). *Επίτομο ειδικό ενοχικό δίκαιο(2η έκδ.)*, σελ. 34.

¹²⁹ Γεωργιάδης, Απ. (1970). *Σύμφωνον προαιρέσεως και δικαίωμα προαιρέσεως*, σελ. 224.

¹³⁰ Γεωργιάδης(2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 78, και Ψυχομάνης, Σπ. (2015). *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III:Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)-Υπηρεσίες πληρωμών*,σελ 72.

ελάττωμα ή η μη ανταπόκριση στη σύμβαση είναι τέτοια ώστε να είναι απαραίτητο να ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης. Στην περίπτωση αυτή όμως, ίσως τίθενται σε διακινδύνευση τα συμφέροντα του εκμισθωτή, ο οποίος κινδυνεύει να χάσει τόσο το πράγμα όσο και τα χρήματα που έχει ήδη καταβάλει. Για το λόγο αυτό, η θεωρία¹³¹ προχώρησε σε ερμηνεία της ρήτρας εκχώρησης, κατά την οποία, όταν ο μισθωτής ασκεί το δικαίωμα υπαναχώρησης, το τίμημα της πώλησης πρέπει να επιστρέφεται απευθείας στον εκμισθωτή.¹³² Το ζήτημα αυτό έχει αντιμετωπιστεί στην πράξη με σχετική ρήτρα ή γενικούς όρους συναλλαγών, κατά τους οποίους αναλαμβάνει ο μισθωτής τον κίνδυνο αφερεγγυότητας του προμηθευτή, ο οποίος σε τέτοια περίπτωση υποχρεούται να καταβάλει στον εκμισθωτή το τίμημα, άλλως τα συμφωνηθέντα μισθώματα.¹³³

5.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΟΥ ΠΡΟΑΙΡΕΣΕΩΣ

Τέλος, εκ του νόμου (άρθρο 1§1 ν. 1665/1989) θεσπίζεται το δικαίωμα προαίρεσης, κατά το οποίο δίνεται στον μισθωτή το δικαίωμα κατά τη λήξη της σύμβασης να την ανανεώσει για ορισμένο χρόνο, ή να αγοράσει το πράγμα ακόμα και πριν τη λήξη της σύμβασης.¹³⁴ Πρόκειται για επιμέρους συμφωνία των μερών, που καλείται σύμφωνο προαίρεσης και με βάση αυτό δίνεται στον μισθωτή το δικαίωμα να προβεί σε αγορά ακόμα ή ανανέωση με μονομερή, καθαρή, μη ανακλητή δήλωση βουλήσεως απευθυντέα στον εκμισθωτή, εφόσον τα συμβαλλόμενα μέρη δεν επέλεξαν να προβούν σε λύση της σύμβασης.¹³⁵ Αποτελεί ουσιώδες στοιχείο της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με αποτέλεσμα η μη παροχή του δικαιώματος προαίρεσης έχει ως συνέπεια να μην εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 1665/1986, καθώς η σύμβαση δεν θα έχει το χαρακτήρα χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλά απλής μίσθωσης.¹³⁶ Γίνεται δεκτό ότι αρκεί και η συμβατική πρόβλεψη ενός μόνο δικαιώματος και δεν απαιτείται να προβλέπεται διαζευκτικά το δικαίωμα για αγορά του πράγματος ή ανανέωση της σύμβασης. Αυτή η θέση είναι συμβατή και με την ύπαρξη της μορφής της

¹³¹ Μάζης, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ. 140.

¹³² Αντίθετη άποψη βλ. Ψυχομάνης, Σ. (2015). *Τραπεζικό δίκαιο - Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος III: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)-Υπηρεσίες πληρωμών*, σελ 72, όπου υποστηρίζει ότι ο εκμισθωτής έχει χορηγήσει γενική πληρεξουσιότητα αγοράς στον μισθωτή, η οποία περιλαμβάνει και το δικαίωμα άσκησης των δικαιωμάτων του αγοραστή, και κάθε επόμενου δικαιώματος, όπως είσπραξη του επιστρεπτέου τιμήματος

¹³³ Παπαρσενίου Π., (1994). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα.*, σελ 70.

¹³⁴ ΕφΑθ 4148/2007, ΝοΒ 2007.2149, ΜΠρΑθ. 11922/2020, ΕφΑΔΠολδ, 2021.82.

¹³⁵ Γεωργιάδης Απ. (1970), *Σύμφωνον προαιρέσεως και δικαίωμα προαιρέσεως*, σελ. 117.

¹³⁶ Μάζης, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ. 126.

χρηματοδοτικής υπομίσθωσης, καθώς στην περίπτωση αυτή ο εκμισθωτής είναι κάτοχος και όχι κύριος του μισθίου, και δεν μπορεί να παραχωρήσει στον μισθωτή δικαίωμα προαίρεσης για αγορά αυτού¹³⁷.

6. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ LEASING ΚΑΙ ΟΙ ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ

Τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης χαρακτηρίζει η τριγωνική πλοκή των συμφερόντων των μερών, δηλαδή του προμηθευτή, του εκμισθωτή και του μισθωτή. Ωστόσο, σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι το τριγωνικό αυτό σχήμα καθιστά τη σύμβαση leasing μια τριμερή σύμβαση μεταξύ προμηθευτή¹³⁸, εκμισθώτριας εταιρίας και μισθωτή.¹³⁹ Όπως αναλύθηκε επαρκώς, συνάπτονται δύο ειδικότερες συμβάσεις,¹⁴⁰ οι οποίες όμως είναι στενά συνδεδεμένες και αλληλοεξαρτώμενες: η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ της εκμισθώτριας εταιρίας και του μισθωτή και η σύμβαση πώλησης του κεφαλαιουχικού αγαθού μεταξύ προμηθευτή και εκμισθωτή, χωρίς ωστόσο η πώληση να επηρεάζεται από τυχόν μη εγκυρότητα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.¹⁴¹

6.1. ΣΧΕΣΗ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ (ΕΤΑΙΡΙΑΣ LEASING Ή ΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ ΙΔΡΥΜΑΤΟΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ

Ο εκμισθωτής (εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ή πιστωτικό ίδρυμα) και ο προμηθευτής (κατασκευαστής ή έμπορος) συνδέονται μεταξύ τους με σύμβαση πώλησης (513επ. ΑΚ), κατά την οποία ο προμηθευτής πωλεί και μεταβιβάζει στον εκμισθωτή το συγκεκριμένο αγαθό, που διαπραγματεύτηκε με τον μελλοντικό μισθωτή.¹⁴² Ο εκμισθωτής συμβάλλεται είτε αυτοπροσώπως¹⁴³ είτε δια του μισθωτή, ως άμεσου

¹³⁷ Γεωργιάδης, Απ. (2015). *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 61.

¹³⁸ Βλ. ΑΠ 940/2020, Αρμ 2021.1547: «δημιουργεί τριγωνική απλή σχηματική σχέση και όχι τριμερή», βλ. και Παπαρσενίου Π., (1994). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα.*, σελ 23.

¹³⁹ Μάζης, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ. 73, και Παπαρσενίου Π., (1994). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ. 23.

¹⁴⁰ ΕφΑθ 5731/2012, Δ/ΝΗ 2013.786.

¹⁴¹ ΕφΑθ 976/2003, ΕπισκεΔ 2003.537.

¹⁴² Κατά Κορνηλάκης, Π. (2013). *Επίτομο ειδικό ενοχικό δίκαιο (2η έκδ.)*, σελ. 31, πρόκειται για κανονική σύμβαση πώλησης που συνιστά ταυτόχρονα και γνήσια σύμβαση υπέρ του μισθωτή ως τρίτου, όπου ο προμηθευτής είναι ο υποσχεθείς και ο εκμισθωτής ο δέκτης της υπόσχεσης.

¹⁴³ Μετά από την αίτηση και για λογαριασμό του μελλοντικού μισθωτή.

αντιπροσώπου (211ΑΚ)¹⁴⁴. Κατά κανόνα, ο μελλοντικός μισθωτής, που χρειάζεται το αντικείμενο της σύμβασης leasing, απευθύνεται στον προμηθευτή και διαπραγματεύεται την τιμή, τις τεχνικές προδιαγραφές και γενικότερα ό,τι αφορά το συγκεκριμένο κεφαλαιουχικό αγαθό.¹⁴⁵ Σε περίπτωση ζητήματος ευθύνης από τις διαπραγματεύσεις (197-198 ΑΚ), ο εκμισθωτής ευθύνεται αντικειμενικά έναντι του προμηθευτή για προσυμβατικό πταίσμα του μισθωτή, λόγω σχέσης πρόσθησης (922ΑΚ)¹⁴⁶.

Δεδομένου ότι η σύμβαση πώλησης καταρτίζεται στο πλαίσιο και για το σκοπό της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, αποτελεί σύνηθες περιεχόμενό της η πρόβλεψη ότι το αντικείμενο θα παραδοθεί απευθείας από τον προμηθευτή στον μισθωτή, χωρίς μεσολάβηση του εκμισθωτή¹⁴⁷ καθώς και η εκχώρηση¹⁴⁸ από τον εκμισθωτή στον μισθωτή των δικαιωμάτων κατά του προμηθευτή λόγω μη εκπλήρωσης, πλημμελούς εκπλήρωσης, ή ύπαρξης υπερημερίας, ή ελαττωμάτων. Βάσει αυτής της ρήτρας εκχώρησης, προτείνεται¹⁴⁹ ερμηνεία σύμφωνα με την οποία, η ευθύνη του προμηθευτή στις περιπτώσεις μη εκπλήρωσης ή πλημμελούς εκπλήρωσης, ή έλλειψης συνομολογημένων ιδιοτήτων, πρέπει να προσδιορίζεται από τη ζημία του μισθωτή και όχι του εκμισθωτή, αφού ο προμηθευτής γνώριζε ότι η πώληση γίνεται για λογαριασμό του μισθωτή.¹⁵⁰ Έχει υποστηριχθεί και η άποψη¹⁵¹ ότι δεν είναι αναγκαία στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η πρόβλεψη περί εκχώρησης των αξιώσεων από την πώληση, αν ο προμηθευτής έχει συναλλακτική πείρα. Κατά την άποψη αυτή θεωρείται ότι ο προμηθευτής που έχει συναλλακτική πείρα γνωρίζει τη λειτουργία της σύμβασης και τον προορισμό του αντικειμένου της αποκλειστικά για χρήση από τον μισθωτή. Από τα ως άνω στοιχεία της σύμβασης πώλησης συνάγεται η άποψη ότι πρόκειται για μη γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου, αφού ο προμηθευτής (υποσχεθείς) συμφωνεί με τον εκμισθωτή (δέκτη της υπόσχεσης) να παραδώσει το πράγμα στον μισθωτή (τρίτο).

¹⁴⁴ ΕφΛαρ 487/2008, σε ΤΝΠ ΔΣΑ.

¹⁴⁵ ΑΠ 940/2020, Αρμ. 2021.1547

¹⁴⁶ ΕφΛαρ 487/2008, σε ΤΝΠ ΔΣΑ.

¹⁴⁷ Ο εκμισθωτής αποκτά κυριότητα και νομή του πράγματος από την παράδοσή του στον μισθωτή.

¹⁴⁸ Παπαρσενίου, Π. (1994). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ 71: Η αναφορά της εκχωρητικής ρήτρας στη σύμβαση πώλησης ενέχει θέση αναγγελίας κατά 460 ΑΚ.

¹⁴⁹ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 81.

¹⁵⁰ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ 81, έτσι και ΕφΛαρ 487/2008, σε ΤΝΠ ΔΣΑ.

¹⁵¹ Παπαποστόλου, Ν. (1988), *Ζητήματα από το ν. 1665/1986 για τη χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σε ΝοΒ, 1988.1569.

Κατά άλλη άποψη, πρόκειται για γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου¹⁵². Κατά τις παραδοχές αυτής της άποψης, σε περίπτωση ανώμαλης εξέλιξης, ο προμηθευτής έχει συμβατική ευθύνη ευθέως έναντι του μισθωτή (τρίτου), δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 335επ., 340επ., 362επ. ΑΚ. Η άποψη αυτή, όμως, είναι δύσκολο να γίνει δεκτή, κι αυτό διότι κατά το άρθρο 411 ΑΚ ο υπέρ ου η σύμβαση τρίτος έχει δικαίωμα να απαιτήσει την παροχή απευθείας από αυτόν που υποσχέθηκε, αν προκύπτει τέτοια θέληση των μερών που έχουν συμβληθεί ή αυτό συνάγεται από τη φύση και το σκοπό της σύμβασης. Εν προκειμένω, στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης τα μέρη προβλέπουν ρητά την εκχώρηση των δικαιωμάτων από τη σύμβαση πώλησης από τον εκμισθωτή στον μισθωτή. Δηλαδή τα μέρη δεν αποβλέπουν στη δημιουργία δικαιώματος του μισθωτή να στραφεί άμεσα κατά του προμηθευτή, αλλά την υπεισέλευσή του στα δικαιώματα του εκμισθωτή ως ειδικός διάδοχος, λόγω εκχώρησης.

6.2. ΣΧΕΣΗ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΤΗ

Ο εκμισθωτής και ο μισθωτής συνάπτουν τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπως ρυθμίζεται από τις διατάξεις του ν. 1665/1986. Σε μεγάλο βαθμό οι διατάξεις του ν. 1665/1986 είναι ενδοτικού δικαίου κι έτσι στο πλαίσιο της ελευθερίας των συμβάσεων τα μέρη έχουν τη δυνατότητα να διαμορφώσουν τους όρους της μεταξύ τους σύμβασης. Στην πράξη, κατά κανόνα οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελούν συμβάσεις προσχωρήσεως με προδιατυπωμένους όρους¹⁵³. Έτσι, εντοπίζονται κάποιες ρυθμίσεις που διέπουν την πλειοψηφία των συμβάσεων αυτών σχετικά με τα συμβαλλόμενα μέρη και τις μεταξύ τους υποχρεώσεις.

6.2.1. ΚΥΡΙΟΤΕΡΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΩΝ ΜΕΡΩΝ

Αρχικά, με την κατάρτιση της σύμβασης leasing ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί στην αγορά του συγκεκριμένου κεφαλαιουχικού αγαθού που

¹⁵²Βλ. Κορνηλάκης, Π. (2013), *Επίτομο ειδικό ενοχικό δίκαιο*(2η έκδ.), σελ. 31. Κατά τον οποίο η συγκεκριμένη σύμβαση πώλησης στο πλαίσιο της σύμβασης leasing, είναι σύμβαση με προστατευτική ενέργεια υπέρ του μισθωτή. Ως αποτέλεσμα, ο προμηθευτής έχει παρεπόμενες υποχρεώσεις προστασίας των έννομων συμφερόντων και του μισθωτή. Συνεπώς, σε περίπτωση αθέτησης κάποιας από τις δευτερογενείς υποχρεώσεις του περί πρόνοιας και επιμέλειας, ο μισθωτής έχει αυτοτελή αξίωση αποζημίωσης, με βάση τις διατάξεις για ενδοσυμβατική ευθύνη.

¹⁵³ Παπαρσενίου, Π. (1994). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ 67.

επιθυμεί ο μισθωτής, από τον προμηθευτή, συμφωνώντας παράλληλα την παράδοσή του απευθείας στον μισθωτή.¹⁵⁴¹⁵⁵ Αναφορικά με την ευθύνη για την επιλογή του πράγματος, ο εκμισθωτής δεν φέρει καμία ευθύνη, εφόσον η επιλογή και οι σχετικές διαπραγματεύσεις πραγματοποιήθηκαν από τον ίδιο τον μισθωτή. Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν εκτελέσει ορθά την υποχρέωσή του για αγορά του αντικειμένου της σύμβασης (π.χ. εσφαλμένη διαβίβαση της παραγγελίας στον προμηθευτή ή καθυστέρηση της παράδοσης από υπαιτιότητα του), οπότε κι ευθύνεται απέναντι στον μισθωτή.¹⁵⁶ Από την πλευρά του ο μισθωτής έχει υποχρέωση όπως ελέγξει τον εξοπλισμό και ενημερώσει τον εκμισθωτή ότι παρέλαβε το πράγμα, το οποίο είναι κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζει και σε άριστη κατάσταση και από τη στιγμή που το έχει στην κατοχή του, να καταβάλει στον εκμισθωτή το συμφωνηθέν μίσθωμα.¹⁵⁷ Επιπλέον, ο μισθωτής οφείλει να χρησιμοποιεί το μίσθιο με επιμέλεια και με βάση τον προορισμό του, να το διατηρεί κατάλληλο για χρήση και στην κατάσταση που του παραδόθηκε, καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης. Ο ίδιος μάλιστα φέρει τις τυχόν δαπάνες επισκευής και τη δαπάνη αντικατάστασης του μισθίου σε περίπτωση ανυπαίτιας απώλειας¹⁵⁸ ή καταστροφής του. Αυτό σημαίνει ότι ακόμα κι αν κλαπεί το μίσθιο ή υποστεί βλάβη, ή καταστραφεί, ο μισθωτής εξακολουθεί να έχει υποχρέωση καταβολής του μισθώματος στον εκμισθωτή, χωρίς να έχει δικαίωμα να ζητήσει από τον εκμισθωτή αντικατάσταση με άλλο.¹⁵⁹ Μάλιστα, εάν αυτό υποστεί βλάβη, ο μισθωτής οφείλει να το επιδιορθώσει, ενώ αν κλαπεί ή καταστραφεί έχει υποχρέωση αντικατάστασης με ένα ίσης αξίας, αν δεν προτιμά να πληρώσει τις λοιπές δόσεις.¹⁶⁰¹⁶¹ Λόγω του χρηματοδοτικού

¹⁵⁴ ΕφΘεσ 2974/1998, Αρμ. 1999.30.

¹⁵⁵ Υπάρχει διχογνωμία για το αν ο προμηθευτής είναι βοηθός εκπλήρωσεως του εκμισθωτή. Κατά τον Μάζη Π.Κ. (1999), ό.π. σελ 151 : δεν είναι βοηθός εκπλήρωσης, διότι η παράδοση του πράγματος στον μισθωτή συνιστά εκτέλεση της δικής τους παροχής προς τον εκμισθωτή και όχι εκπλήρωση της παροχής του εκμισθωτή προς τον μισθωτή. Αντίθ. Γεωργιάδης Απ. (2015), ό.π. σελ 80 : ο προμηθευτής κατά την παράδοση του πράγματος στον μισθωτή ενεργεί ως βοηθός εκπλήρωσεως του εκμισθωτή και άρα ο εκμισθωτής ευθύνεται έναντι του μισθωτή για κάθε πταίσμα του προμηθευτή κατά την παράδοση. Στην αντίθετη περίπτωση, ο μισθωτής μπορεί να στραφεί κατά του προμηθευτή για πλημμελή εκπλήρωση – αφού του έχουν εκχωρηθεί οι σχετικές αξιώσεις από τη σύμβαση πώλησης-, και όχι κατά του εκμισθωτή.

¹⁵⁶ Μάζης, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) (2η έκδοση)*, σελ 151-152.

¹⁵⁷ Παπαρσενίου, Π. (1994). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ. 69.

¹⁵⁸ Όχι αν οφείλεται σε ανωτέρα βία, εκτός ρητής τέτοιας συμφωνία, βλ. Κορνηλάκης, Π. (2013).

Επίτομο ειδικό ενοχικό δίκαιο(2η έκδ.), σελ. 31 με εκεί παραπομπές σε νομολογία.

¹⁵⁹ Κορνηλάκης, Π. (2013). *Επίτομο ειδικό ενοχικό δίκαιο(2η έκδ.)*, σελ. 31, και ΕφΘεσ 3333/2009,σε ΕπισκΕμπΔ 2009.776.

¹⁶⁰ ΕφΑθ 4148/2007, σε ΝοΒ 2007.2149.

¹⁶¹ Αντίθ. Μάζης, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) (2η έκδοση)*, σελ. 65, υποσ. 74γ' κατά τον οποίο: Για το χρονικό διάστημα που ο μισθωτής δεν μπορεί να κάνει τη συμφωνημένη χρήση του πράγματος, είτε λόγω καθυστέρησης στην παράδοση είτε λόγω μη παράδοσης, δεν έχει υποχρέωση να καταβάλει μίσθωμα. Τυχόν αντίθετος όρος πρέπει να θεωρηθεί άκυρος. Θεωρεί δεκτή την ίδια λύση και

χαρακτήρα της σύμβασης, σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, έχει κριθεί πως είναι ορθότερο να πληρώσει τα εναπομείναντα μισθώματα παρά να προβεί σε αντικατάσταση.¹⁶² Περαιτέρω, με το άρθρο 5 του ν. 1665/1986 θεσπίζεται υποχρέωση του μισθωτή να ασφαλίζει το πράγμα καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, για τους κινδύνους της τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του. Τέλος, συνήθως τίθεται όρος περί υποχρέωσης του μισθωτή να επιτρέπει ελέγχους από όργανα του εκμισθωτή, προκειμένου να διαπιστώνεται η κατάσταση του μισθίου.

6.3. ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΑΞΙΩΣΕΩΝ

Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, ιδιαίτερο γνώρισμα της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι η εκχώρηση από τον εκμισθωτή στον μισθωτή των απαιτήσεών του από την σύμβαση πώλησης που συνάπτει με τον προμηθευτή. Κρίσιμο είναι ότι δεν γίνεται εκχώρηση όλου του συμβατικού δεσμού¹⁶³, οπότε σε περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν έχει προκαταβάλει το τίμημα της πώλησης στον προμηθευτή, παραμένει ο ίδιος οφειλέτης του τιμήματος.

Ιδιαίτερη σημασία κατέχει η μνεία της εκχώρησης στη σύμβαση πώλησης, διότι, εφόσον ο προμηθευτής λαμβάνει γνώση ότι το πράγμα αγοράζεται για χρήση από τον μισθωτή και ότι γίνεται εκχώρηση των αξιώσεων από την πώληση στον μισθωτή, δίνεται η ερμηνεία ότι η ευθύνη του πωλητή από τη μη εκπλήρωση ή την μη ανταπόκριση στη σύμβαση, προσδιορίζεται με βάση τη ζημία του μισθωτή και όχι του αντισυμβαλλόμενου εκμισθωτή.¹⁶⁴ Περαιτέρω, η μνεία της εκχώρησης επέχει και θέση αναγγελίας κατά το άρθρο 460 ΑΚ, η οποία είναι όρος του ενεργού της εκχώρησης. Εάν στη σύμβαση πώλησης δεν έχει περιληφθεί μνεία, πρέπει να γίνει αναγγελία προς τον οφειλέτη (προμηθευτή), είτε από τον εκχωρητή (ήτοι εν προκειμένω τον εκμισθωτή), είτε από τον εκδοχέα (ήτοι τον μισθωτή).¹⁶⁵ Ζήτημα που απασχόλησε πολύ τη θεωρία αλλά και τη νομολογία είναι το κατά πόσο είναι δυνατή η εκχώρηση του διαπλαστικού δικαιώματος του αγοραστή για μείωση του τιμήματος ή υπαναχώρηση από τη σύμβαση. Όπως

σε περίπτωση πραγματικού ελαττώματος ή έλλειψης συνυπολογισμένης ιδιότητας, με δυνατότητα όμως αντίθετης συμβατικής ρύθμισης.

¹⁶² ΕφΑθ 4148/2007, σε ΝοΒ 2007.2149.

¹⁶³ ΕφΑθ 5636/2003, σε ΕλλΔνη 2004.263.

¹⁶⁴ Βελέντζας, Ι. (1996). *Δίκαιο τραπεζικών συμβάσεων (εργασιών)*, σελ. 458., βλ. και ΕφΑθ 5829/2003, σε Δ/νη 2004.913.

¹⁶⁵ Η αναγγελία συνιστά οιονεί δικαιοπραξία που δεν υπόκειται σε ορισμένο τύπο. Μπορεί να γίνει ρητά ή σιωπηρά, ωστόσο για λόγους απόδειξης προτιμάται η εγχείρηση εγγράφου με δικαστικό επιμελητή.

αναλυτικά εκτίθεται ανωτέρω¹⁶⁶, γίνεται δεκτό ότι λόγω της φύσης και της χρηματοδοτικής λειτουργίας της σύμβασης, εκχωρούνται στον μισθωτή και αυτά τα δικαιώματα του αγοραστή.

6.3. 1. ΣΧΕΣΗ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ – ΜΙΣΘΩΤΗ

Ο μισθωτής και ο προμηθευτής δεν συνδέονται συμβατικά. Τόσο ο ένας όσο και ο άλλος συμβάλλονται με τον εκμισθωτή και όπως εκτενώς αναλύθηκε, οι αξιώσεις που μπορεί να ασκήσει ο μισθωτής κατά του προμηθευτή, είναι οι αξιώσεις από τη σύμβαση πώλησης που εκχωρεί σε αυτόν ο εκμισθωτής.¹⁶⁷ Στο πλαίσιο αυτό, ο προμηθευτής ευθύνεται έναντι του μισθωτή καταρχάς για τυχόν αδυναμία εκπλήρωσης της παροχής του, καθώς και σε περίπτωση υπερημερίας του. Στις περιπτώσεις αυτές, η ευθύνη του προμηθευτή, η οποία είναι νόθος αντικειμενική σύμφωνα με την αρχή της τεκμαιρόμενης υπαιτιότητας (336, 342 ΑΚ)¹⁶⁸, οι δε αξιώσεις και τα δικαιώματα του μισθωτή, ρυθμίζονται από τις γενικές διατάξεις περί αμφοτεροβαρών συμβάσεων (380 επ. ΑΚ).

Ενόψει όμως της προέλευσης των εκχωρουμένων στον μισθωτή απαιτήσεων από την σύμβαση πώλησης μεταξύ του εκμισθωτή και του προμηθευτή, εφαρμοστέες στη σχέση μεταξύ μισθωτή και προμηθευτή είναι και οι ειδικές διατάξεις του δικαίου της πώλησης περί ευθύνης για νομικά ελαττώματα και μη ανταπόκριση στη σύμβαση. Στο πλαίσιο αυτό αρχικά, σύμφωνα με το άρθρο 514 ΑΚ, ο προμηθευτής υποχρεούται να μεταβιβάσει το αντικείμενο της πώλησης ελεύθερο από νομικό ελάττωμα, ως τέτοιο, δε, νοείται κάθε δικαίωμα τρίτου επί του αντικειμένου αυτού. Από δε των συνδυασμό των άρθρων 514, 516 ΑΚ προκύπτει ότι σε περίπτωση συνδρομής νομικού ελαττώματος ο προμηθευτής ευθύνεται για μη εκπλήρωση σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις περί αμφοτεροβαρών συμβάσεων, γίνεται δε δεκτό ότι η προκειμένη περίπτωση συνιστά αδυναμία εκπλήρωσης¹⁶⁹. Κατά την κρατούσα άποψη, σε περίπτωση που το νομικό ελάττωμα ανακύψει μετά την κατάρτιση της πώλησης, η ευθύνη του προμηθευτή είναι

¹⁶⁶ Υπό κεφάλαιο 5.3. της παρούσας.

¹⁶⁷ Κρίσιμο όπως αναφερθεί ότι κατά τη Διεθνή Σύμβαση της Οττάβα, ο μισθωτής έχει απευθείας αξίωση κατά του προμηθευτή, σε περίπτωση που ο τελευταίος παραβιάσει τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση προμήθειας.

¹⁶⁸ Βλ. Γεωργιάδης Απ. (2015), *Ενοχικό Δίκαιο – Γενικό Μέρος*, 2η Έκδ., σελ. 253.

¹⁶⁹ Βλ. Κορνηλάκης Π. (2020), *Επίτομο Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο*, 4η Έκδ., σελ. 84 με εκεί παραπομπές σε νομολογία.

νόθος αντικειμενική, ενώ, αν το νομικό ελάττωμα προϋφίστατο της κατάρτισης της πώλησης, η ευθύνη του προμηθευτή θα είναι γνήσια αντικειμενική¹⁷⁰.

Σε ό,τι αφορά την μη ανταπόκριση στη σύμβαση, η σχετική ευθύνη του προμηθευτή ρυθμίζεται πλέον από τις νέες διατάξεις των άρθρων 534 επ. ΑΚ, όπως αυτές διαμορφώθηκαν μετά την τροποποίηση με τον ν. 4967/2022¹⁷¹. Με τις νέες διατάξεις, ως βασική μορφή μη ανταπόκρισης στη σύμβαση έχει αναδειχθεί η έννοια του πραγματικού ελαττώματος¹⁷², το οποίο συντρέχει όταν δεν πληρούνται οι αντικειμενικές και οι υποκειμενικές προϋποθέσεις των άρθρων 535Α και 535Β ΑΚ αντίστοιχα. Στην περίπτωση αυτή, τα δικαιώματα του αγοραστή προβλέπονται στο νέο άρθρο 542 ΑΚ, όπως διαμορφώθηκε με το ν. 4967/2022. Μία από τις καινοτομίες που εισήχθησαν με τον νέο αυτό νόμο, και η οποία προκύπτει από το νέο άρθρο 545 ΑΚ, είναι η ιεράρχηση των δικαιωμάτων του αγοραστή. Συγκεκριμένα, ο νομοθέτης, επιδιώκοντας να προωθήσει την εμμονή στη διατήρηση της σύμβασης¹⁷³, ανέδειξε σε κύριο δικαίωμα του αγοραστή το δικαίωμα διόρθωσης και αντικατάστασης (542 αρ. 1 ΑΚ), προβλέποντας τη δυνατότητα άσκησης των δικαιωμάτων μείωσης του τιμήματος (542 αρ. 2 ΑΚ) και υπαναχώρησης (542 αρ. 3 ΑΚ) μόνο στις περιπτώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 545 ΑΚ. Πέραν αυτών, έχει διατηρηθεί η αξίωση του αγοραστή προς αποζημίωση (542 αρ. 4 ΑΚ), η οποία μπορεί να ασκηθεί είτε αυτοτελώς είτε σωρευτικά με τα λοιπά ως άνω δικαιώματα (547 ΑΚ). Η ευθύνη του πωλητή (και εν προκειμένω του προμηθευτή) έχει διατηρηθεί ως γνήσια αντικειμενική στις περιπτώσεις άσκησης των λοιπών δικαιωμάτων, πλην αυτού της αποζημίωσης. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, το άρθρο 547 ΑΚ επαναφέρει την (κατά τα λοιπά απαλειφθείσα στο νέο δίκαιο) έννοια της συνομολογημένης ιδιότητας, και, αποτυπώνοντας τα πορίσματα νομολογίας που είχε διαμορφωθεί υπό το προηγούμενο καθεστώς¹⁷⁴, προβλέπει ως κανόνα την νόθο

¹⁷⁰ Βλ. Κορνηλακής Π. (2020), *Επίτομο Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο*, 4η Έκδ., σελ. 87 με εκεί παραπομπές σε νομολογία.

¹⁷¹ Σχετικά με το νομικό καθεστώς της ευθύνης του πωλητή από πραγματικά ελαττώματα και έλλειψη συνομολογημένων ιδιοτήτων βλ. Κορνηλάκης Π. (2020), *Επίτομο Ενοχικό Δίκαιο*, 4η Έκδ., σελ. 92 επ. Από το προηγούμενο νομικό πλαίσιο άξια αναφοράς είναι τα εξής στοιχεία: α) Η ανάδειξη της έλλειψης συνομολογημένων ιδιοτήτων σε αυτοτελή λόγο ευθύνης του πωλητή και η διάκριση ανάμεσα σε νόθο αντικειμενική ευθύνη του πωλητή προς αποζημίωση σε περίπτωση πραγματικού ελαττώματος και σε γνήσια αντικειμενική σε περίπτωση έλλειψης συνομολογημένης ιδιότητας, β) Η απουσία ιεράρχησης στα δικαιώματα του αγοραστή στο παλαιό πλέον άρθρο 540 ΑΚ.

¹⁷² Ως ειδική μορφή πραγματικού ελαττώματος ορίζεται στο νέο άρθρο 537 ΑΚ η περίπτωση που εξαιτίας δικαιώματος τρίτου περιορίζεται ολικά ή εν μέρει η χρήση του αντικειμένου της πώλησης.

¹⁷³ Βλ. Αιτιολογική Έκθεση Ν. 4967/2022, σκ. 60, βλ. και Κοσμίδης Τ. (2022), *Το νέο δίκαιο πώλησης του ΑΚ μετά τον Ν 4967/2022 – Επισκόπηση των βασικών ρυθμίσεων υπό το πρίσμα του ιστορικού νομοθετη* σε ΕΦΑΔΠολΔ 2022.1286

¹⁷⁴ ΑΠ 84/2020, ΤΝΠ QUALEX, ΑΠ 1231/2019, 267/2015, 575/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, βλ. και Κοσμίδης Τ. (2022), *Το νέο δίκαιο πώλησης του ΑΚ μετά τον Ν 4967/2022 – Επισκόπηση των βασικών ρυθμίσεων υπό το πρίσμα του ιστορικού νομοθέτη* σε ΕΦΑΔΠολΔ 2022.1286.

αντικειμενική ευθύνη του πωλητή προς αποζημίωση σε περίπτωση πραγματικού ελαττώματος κατά την παρ. 1 του άρθρου 547 ΑΚ, ενώ στην παρ. 2 προβλέπει γνήσια αντικειμενική ευθύνη του πωλητή προς αποζημίωση σε περίπτωση συνομολογημένης ιδιότητας, ορίζοντας ως τέτοια την περίπτωση που συντρέχει εγγυητική βούληση των μερών, ήτοι αυτή κατά την οποία τα μέρη ρητά προέβλεψαν στη μεταξύ τους σύμβαση την ανεξαρτήτως πταίσματος ευθύνη του πωλητή σε περίπτωση έλλειψης της συνομολογημένης ιδιότητας.

7. ΑΝΩΜΑΛΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ

Όπως σε κάθε σύμβαση, έτσι και στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης υπάρχει ανώμαλη εξέλιξη, όταν κάποιο από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του. Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, ο ν. 1665/1986 δεν ρύθμισε τις περιπτώσεις ανώμαλης εξέλιξης οπότε αυτές καθορίστηκαν από τη θεωρία και τη νομολογία με βάση τη νομική φύση της σύμβασης.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ορισμένη διάρκεια και δεν μπορεί να λυθεί μονομερώς. Εκ του νόμου ορίζονται ως ελάχιστη διάρκεια τρία έτη για τα κινητά, πέντε έτη για τα αεροσκάφη και δέκα έτη για τα ακίνητα και δεν επιτρέπεται να λυθεί πριν από την πάροδο του χρόνου αυτού. Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση πρόωρα, μόνο εφόσον υπάρχει ρητή σχετική πρόβλεψη στη σύμβαση και μόνο κατόπιν έγγραφης συναίνεσης του εκμισθωτή, με την προϋπόθεση αποζημίωσης του εκμισθωτή, τέτοιας ώστε να καλύπτεται αφενός η ζημία του από τη διακοπή της σύμβασης και αφετέρου τα μισθώματα και ό,τι άλλο οφείλεται από τη σύμβαση.¹⁷⁵ Ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα μονομερούς λύσης της σύμβασης με καταγγελία, σε περίπτωση που ο μισθωτής αθετήσει τις υποχρεώσεις του, κυρίως όταν ο μισθωτής καθίσταται υπερήμερος ως προς την καταβολή των μισθωμάτων.¹⁷⁶ Η παραβίαση των συμβατικών υποχρεώσεων του μισθωτή αποτελεί λόγο λύσης της σύμβασης, παρόλο που δεν αναγράφεται ρητά στο νόμο, και τις περισσότερες φορές συνιστά όρο της σύμβασης.

¹⁷⁵ Βλ. Λαζαρίδης, Ι.Τ. (2001), *Σύγχρονες μορφές χρηματοδότησεις: Leasing, factoring, forfeiting, franchising, venture capital, νέα τραπεζικά προϊόντα. Τόμος 1 (2η εκδ.)*, σελ. 53.

¹⁷⁶ Ενδεικτικά ΕφαΘ 6173/2012, ΕΕμπΔ 2013.604, ΕφαΘ 654/2008, ΕλλΔνη 2009.616.

7.1. ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΜΙΣΘΩΤΗ

Η μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων του μισθωτή κατά τη διάρκεια της σύμβασης, μπορεί να συνίσταται σε μη εμπρόθεσμη καταβολή των μισθωμάτων ή παράβαση κάποιου άλλου συμβατικού όρου (π.χ. διαφορετική από τη συμφωνηθείσα χρήση του μισθίου). Συνήθως τίθεται όρος στη σύμβαση κατά τον οποίο στην περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης, αιτούμενος ταυτόχρονα την άμεση απόδοση του μισθίου.

Αρχικά, σε περίπτωση μη καταβολής των μισθωμάτων τίθεται το ζήτημα αν τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις των άρθρων 597επ. ΑΚ, σχετικά με την τήρηση των προθεσμιών στην καταγγελία μίσθωσης λόγω μερικής ή ολικής καθυστέρησης του μισθώματος. Για να απαντηθεί το ερώτημα αν η εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων της κοινής μίσθωσης προσήκει στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, πρέπει να εξεταστούν οι ιδιαιτερότητές της που την διακρίνουν από την κοινή μίσθωση του ΑΚ. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει μίσθωμα τέτοιο που στη συνολική διάρκεια της σύμβασης να καλύπτει τις δαπάνες αγοράς του μισθίου πλέον τόκων κι εξόδων, καθώς κι ένα εύλογο ποσό ως αμοιβή του εκμισθωτή, ενώ κατά τη λήξη της σύμβασης έχει δικαίωμα ανανέωσης της ή αγοράς του μισθίου. Επίσης, είναι χαρακτηριστικό ότι οι κίνδυνοι για το πράγμα κατανέμονται με τρόπο που παραπέμπει σε σύμβαση πώλησης και όχι μίσθωσης¹⁷⁷, έτσι, η νομική θέση του μισθωτή παρουσιάζει ομοιότητες με αυτή του αγοραστή σε πώληση με παρακράτηση κυριότητας. Για το λόγο αυτό, έχει υποστηριχθεί η άποψη ότι προσήκει η ίδια αντιμετώπιση με αυτή του αγοραστή σε περίπτωση υπερημερίας ως προς την καταβολή του τιμήματος. Δηλαδή, σε περίπτωση καθυστέρησης της καταβολής του μισθώματος, μερικώς ή ολικώς, ο εκμισθωτής μπορεί να αξιώσει την καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων, χωρίς να χρειάζεται να προβεί σε καταγγελία της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στην περίπτωση που το ύψος του οφειλόμενου ποσού είναι σημαντικό ή ο μισθωτής κάνει κακή χρήση του μισθίου μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση, δίχως να υποχρεούται σε τήρηση της μηνιαίας προθεσμίας που τάσσει το άρθρο 597ΑΚ και να ζητήσει την άμεση απόδοση.¹⁷⁸ Στην περίπτωση αυτή, ο μισθωτής δεν έχει ούτε τη δυνατότητα που δίνεται κατά το άρθρο 597ΑΚ για ανακοπή της επιχειρούμενης εκτέλεσης με καταβολή των οφειλόμενων μισθωμάτων στον εκμισθωτή,

¹⁷⁷ ΕφΑθ 3333/2009, ΕπισκεΔ 2009.776

¹⁷⁸ Μάζης, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ 158.

εκτός αν ο εκμισθωτής αποδεχτεί την καταβολή και προβεί σε ρητή ή σιωπηρή παραίτηση από την καταγγελία.¹⁷⁹

Στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης συνηθίζεται να τίθεται όρος κατά τον οποίο σε περίπτωση σημαντικής καθυστέρησης του μισθώματος, καθίστανται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά και τα μελλοντικά μισθώματα, πλέον των ήδη οφειλόμενων, χωρίς να αιτείται ο εκμισθωτής και απόδοση του πράγματος, το οποίο περιέρχεται ξανά στην κατοχή του μετά τη λήξη της σύμβασης κι εφόσον ο μισθωτής δεν ασκήσει το δικαίωμα προαίρεσης. Ο όρος αυτός αποτελεί ποινική ρήτρα, που έχει κριθεί από τη νομολογία¹⁸⁰ ως νόμιμος και επιτρεπτός καταρχήν, συνεπώς έχει ισχύ εφόσον δεν είναι υπέρμετρη, άλλως γίνεται μείωση κατά το άρθρο 409 ΑΚ.¹⁸¹¹⁸² Για να εκτιμηθεί το δυσανάλογο ή μη της ποινικής αυτής ρήτρας πρέπει να εκτιμάται αφενός το γεγονός ότι εκμισθωτής έχει δικαίωμα να αξιώσει αποκατάσταση των ζημιών που υπέστη από την ανώμαλη εξέλιξη της σύμβασης, αφετέρου η μέχρι τότε επιστραφείσα αξία του μισθίου (μέσω της καταβολής μισθωμάτων), προκειμένου αφενός να μην προκαλείται υπέρμετρη επιβάρυνση του μισθωτή και αφετέρου να μην καταστεί η ποινική αυτή ρήτρα μέσο πλουτισμού του εκμισθωτή σε βάρος του μισθωτή με την ανοχή της έννομης τάξης.¹⁸³¹⁸⁴

Σε περίπτωση οφειλής μισθωμάτων, τόκων και εξόδων, ο εκμισθωτής μπορεί να εκδώσει διαταγή πληρωμής, εφόσον έχει εκτελεστό τίτλο κατά του μισθωτή, κατά το άρθρο 904ΚπολΔ.¹⁸⁵ Στην περίπτωση που δεν έχει εκτελεστό τίτλο, ή δεν μπορεί να αποδείξει το βέβαιο της απαίτησης, η οποία συνίσταται στα οφειλόμενο ποσό, λόγω της παραβίασης ουσιώδους συμβατικής υποχρέωσης για καταβολή μισθωμάτων, είναι αναγκαίο να εκδοθεί δικαστική απόφαση για την απόδοση. Σχετικά με τη διαδικασία στην οποία υπάγονται οι διαφορές από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, λόγω της φύσης της σύμβασης ως μικτής, υπάγονται στην τακτική διαδικασία και όχι στην ειδική διαδικασία των μισθωτικών διαφορών.¹⁸⁶ Επίσης, και σε κάθε άλλη περίπτωση παράβασης ουσιώδους όρου της σύμβασης από μέρους του μισθωτή, όπως είναι η αλλαγή

¹⁷⁹ Φυσικά υπάρχει δυνατότητα για άσκηση ανακοπής κατά το άρθρο 933 εφόσον υφίστανται οι προϋποθέσεις για την άσκησή της.

¹⁸⁰ Βλ. ΕφΑθ 6708/2004, ΕλλΔνη 2005.1147, κατά την οποία η άσκηση αυτού του δικαιώματος δεν προσκρούει στην καλή πίστη.

¹⁸¹ Είναι άκυρος όρος με τον οποίο αποκλείεται η εφαρμογή του άρθρου 409 ΑΚ. ΕφΑθ 5636/2003, σε Δ/νη 2004.265.

¹⁸² Χρυσοστομίδου -Κατσαρού Ν. (1978). *Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: το leasing*, σε Αρμ. 1978.540. Ο μισθωτής μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα για μείωση ή απαλλαγή του με βάση το 409 ΑΚ, όχι μόνο με αγωγή, αλλά και με ένσταση ή με ανακοπή του άρθρου 532 ή 933 ΚΠολΔ. Βλ. και ΕφΘεσσ 1633/2009, ΔΕΕ 2010.581, ΕφΑθ 4148/2007, ΝΟΒ 2007.2149.

¹⁸³ ΕφΘεσσ 2974/1998, Αρμ. 1999.30.

¹⁸⁴ ΕφΘεσσ 2974/1998, Αρμ. 1999.30.

¹⁸⁵ ΑΠ 120/2011, σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ .

¹⁸⁶ Κορνηλάκης, Π. (2013). *Επίτομο ειδικό ενοχικό δίκαιο* (2η έκδ.), σελ 31.

χρήσης του μισθίου, ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση και να ζητήσει άμεση απόδοση του μισθίου. Τέλος, ο εκμισθωτής, ως κύριος και νομέας του ακινήτου, μπορεί να ζητήσει την επιστροφή του μισθίου με την άσκηση διεκδικητικής αγωγής (1094 ΑΚ), ή αγωγής αποβολής από τη νομή. Ακόμα, μπορεί να ασκήσει και ασφαλιστικά νομής κατά τα άρθρα 733-734 ΚπολΔ.¹⁸⁷

7.2. ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΗ

Η κύρια υποχρέωση που αναλαμβάνει ο εκμισθωτής στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι να παραχωρήσει στον μισθωτή τη χρήση του αντικειμένου, το οποίο συνήθως παραδίδει ο προμηθευτής απευθείας στον μισθωτή. Οι συνηθέστερες περιπτώσεις ανώμαλης εξέλιξης που μπορούν να προκύψουν είναι η υπερημερία του προμηθευτή να παραδώσει το πράγμα και η μη ανταπόκριση του μισθίου στη σύμβαση.¹⁸⁸

7.2.1. ΥΠΕΡΗΜΕΡΙΑ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΠΑΡΑΔΟΣΗ

Από την άπρακτη παρέλευση της δήλης ημέρας για την παράδοση του πράγματος, ο προμηθευτής καθίσταται υπερήμερος οφειλέτης έναντι του εκμισθωτή (341 ΑΚ). Ως προς την υποχρέωση παράδοσης του πράγματος, όμως, ο προμηθευτής ενεργεί ως βοηθός εκπλήρωσεως του εκμισθωτή¹⁸⁹, με αποτέλεσμα ο εκμισθωτής να ευθύνεται απέναντι στον μισθωτή κατά άρθρο 334 ΑΚ για κάθε πταίσμα του προμηθευτή ως προς την παράδοση του μισθίου.¹⁹⁰ Ο μισθωτής μπορεί να απαιτήσει την προσήκουσα εκπλήρωση, ωστόσο διατηρεί και το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση για σπουδαίο λόγο. Επίσης, εκτός από την εκπλήρωση της παροχής μπορεί να ζητήσει και αποκατάσταση της ζημίας

¹⁸⁷ Μάζης Π. Κ. (1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ. 164, υπό. 196. Και ΕιρΑθ 2680/1997, Αρμ. 1998.681, ΕιρΑθ 1824/1990, ΝΟΒ 1991.260.

¹⁸⁸ Από την θέση σε ισχύ του ν. 4967/2022 για την πώληση η έλλειψη συνομολογημένης ιδιότητας διατηρείται για ιστορική συνέπεια και συνοχή, με ανάδειξη της έλλειψης συνομολογημένων ιδιοτήτων σε αυτοτελή λόγο ευθύνης του πωλητή και διάκριση ανάμεσα σε νόθο αντικειμενική ευθύνη του πωλητή προς αποζημίωση σε περίπτωση πραγματικού ελαττώματος και σε γνήσια αντικειμενική σε περίπτωση έλλειψης συνομολογημένης ιδιότητας.

¹⁸⁹ Παπαρσενίου, Π. (1994), *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*, σελ.25.

¹⁹⁰ Αποτελεί συνήθη πρακτική των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης να θέτουν ρήτρες απαλλαγής από αυτή την ευθύνη, κατά τις οποίες πριν την περιέλευση του εγγράφου που αποστέλλει ο μισθωτής περί παραλαβής του αντικειμένου, δεν συνδέονται συμβατικά με τον προμηθευτή. Βλ. σχετικά Δοκιμάκη Ε. (2010), ό.π., σε ΕφΑΔ 2010.516.

από τη καθυστερημένη παράδοση του πράγματος. (343 §1 ΑΚ), ενώ με βάση τις διατάξεις για τις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις και συγκεκριμένα δυνάμει του άρθρου 383 ΑΚ, ο μισθωτής μπορεί να τάξει εύλογη προθεσμία για την παράδοση, δηλώνοντας ρητά ότι μετά την παρέλευσή της αποκρούει την παροχή. Σε περίπτωση παρόδου άπρακτης της προθεσμίας και απόκρουσης της παροχής, μπορεί να αξιώσει αποζημίωση για μη εκπλήρωση, ή να καταγγείλει τη σύμβαση και να ζητήσει εύλογη αποζημίωση για τη ζημία από τη μη εκπλήρωση (387 ΑΚ).

7.2.2. ΜΗ ΑΝΤΑΠΟΚΡΙΣΗ ΣΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ

Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, κατά κανόνα, αποτυπώνουν ρητά τους όρους σχετικά με την κατανομή των κινδύνων μεταξύ των μερών. Όροι που έχουν διαμορφωθεί από τη διεθνή συναλλακτική πρακτική είναι η έλλειψη ευθύνης του εκμισθωτή έναντι του μισθωτή για την ποιότητα, την καταλληλότητα του πράγματος για τις ανάγκες του μισθωτή, την καλή του λειτουργία και τις προδιαγραφές του και γενικά για την ανταπόκριση στη σύμβαση κατά το άρθρο 534ΑΚ. Ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα στις περιπτώσεις αυτές να αναζητήσει τα καταβληθέντα μισθώματα, ούτε να αρνηθεί την εμπρόθεσμη καταβολή των μελλοντικών μισθωμάτων, ούτε και να καταγγείλει τη σύμβαση, αφού στοιχείο της σύμβασης είναι η επιλογή του αντικειμένου και οι διεξαγωγή διαπραγματεύσεων με τον προμηθευτή καθώς και η ανάληψη των κινδύνων αυτών από το μισθωτή. Εξάλλου, ο μισθωτής οφείλει με την παραλαβή του μισθίου από τον προμηθευτή να το ελέγξει και να ενημερώσει τον εκμισθωτή, βεβαιώνοντάς τον ότι το παρέλαβε σε άριστη κατάσταση και ότι είναι κατάλληλο για τη συμφωνηθείσα χρήση, για την οποία προορίζεται.¹⁹¹

Όμως, σε περίπτωση μη ανταπόκρισης του μισθίου στη σύμβαση, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να στραφεί κατά του προμηθευτή, δυνάμει της ρήτρας εκχώρησης, για την οποία έγινε εκτενής ανάλυση παραπάνω. Έτσι, ο μισθωτής κατόπιν γνωστοποίησης στον εκμισθωτή της μη ανταπόκρισης του αντικειμένου στη σύμβαση, μπορεί να στραφεί κατά του προμηθευτή και ασκήσει διαδοχικά τα δικαιώματα του αγοραστή στη σύμβαση πώλησης, κατά το άρθρο 542 ΑΚ. Πρέπει να σημειωθεί ότι η ευθύνη του προμηθευτή για τη μη ανταπόκριση στη σύμβαση δεν αναιρείται από την τυχαία καταστροφή ή χειροτέρευση του πράγματος, πλην όμως στην περίπτωση αυτή, λόγω του

¹⁹¹ Μάζης, Π.Κ.(1999), *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ. 164.

προβλεπόμενου στο άρθρο 549 ΑΚ περιορισμού των δικαιωμάτων του αγοραστή, ο μισθωτής θα δύναται μόνο να ζητήσει τη μείωση του τιμήματος¹⁹².

Τέλος, λόγω της ρήτρας εκχώρησης όλων των δικαιωμάτων κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πώλησης από τον εκμισθωτή στον μισθωτή, ο εκχωρητής αποκλείει οποιαδήποτε δική του ευθύνη. Έτσι, ενώ στη συνήθη μίσθωση ο εκμισθωτής υποχρεούται, κατά τη διάρκεια αυτής, να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση (575 ΑΚ), ευθύνεται για τα πραγματικά ελαττώματα του μισθίου (576-578 ΑΚ) και φέρει τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης τούτου (380, 576, 585, 586 ΑΚ), στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος σε περίπτωση πραγματικού ελαττώματος, αυτός έχει την υποχρέωση να διατηρεί το πράγμα κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση, και ο ίδιος φέρει και τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής, απώλειας, κλοπής ή βλάβης του πράγματος¹⁹³.

8. ANTI EPIΛOΓOY – H ΔIEΘNHΣ ΣYMBΑΣH THΣ OTTABA

Στις 28/ 05/1988 έλαβε χώρα στην Οττάβα του Καναδά η διεθνής διπλωματική συνδιάσκεψη¹⁹⁴, υπό την αιγίδα του Unidroit¹⁹⁵, στο πλαίσιο της οποίας υπεγράφη και η διεθνής σύμβαση για το leasing.¹⁹⁶ Η σύμβαση αυτή αποτυπώνει ένα νομικό συμβιβασμό, καθώς για τη σύνταξή της συνέπραξαν νομικοί από διάφορες χώρες. Για τη σύνταξη της υπήρξε συνεργασία εμπειρογνομόνων και ειδικών επιστημόνων από κάθε ήπειρο, και την υπέγραψαν πενήντα πέντε (55) χώρες, ανάμεσα στις οποίες ήταν η Γκάνα, οι Φιλιππίνες, η Νιγηρία, η Γουινέα και η Τανζανία, ενώ Ελλάδα δεν έχει προσχωρήσει ακόμη.¹⁹⁷ Οι ρυθμίσεις της σύμβασης περιορίζονται σε ζητήματα που αφορούν το αστικό κι εμπορικό δίκαιο και δεν επεκτείνονται σε ρυθμίσεις αναφορικά με τη νομική φύση των οργανισμών που ασκούν επιχειρήσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Με τη σύμβαση επιδιώχθηκε η θέσπιση ενιαίου ρυθμιστικού πλαισίου για τα ζητήματα που προκύπτουν στις συμβάσεις διεθνούς χρηματοδοτικής μίσθωσης, ήτοι

¹⁹² Βλ. Κορνηλάκης Π. (2020), *Επίτομο Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο*, 4η Έκδ. σελ. 157 επ.

¹⁹³ ΕφΑΘ 3333/2009, ΕπισκΕΜΠΔ 2009.776, βλ. και Ψυχομάνης Σπ. (2015), *Τραπεζικό δίκαιο – Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων*, τομ. ΙΙΙ : Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)- Υπηρεσίες πληρωμών, σελ. 79.

¹⁹⁴ Μάζης, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*, σελ. 68. Κατά τον οποίο συμμετείχαν αντιπρόσωποι 55 κρατών, ανάμεσα στους οποίους και της Ελλάδας.

¹⁹⁵ Institut international pour l' unification du droit prive.

¹⁹⁶ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 126.

¹⁹⁷ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 127.

περιπτώσεις όπου ο εκμισθωτής είναι εγκατεστημένος σε άλλη χώρα. Περαιτέρω, η σύμβαση της Οττάβα δίνει λύσεις σε ζητήματα που απασχόλησαν τη θεωρία και την πράξη σχετικά με τη νομική φύση του θεσμού και αποτελεί χρήσιμο ερμηνευτικό εργαλείο, καθώς αποτελεί το καταστάλαγμα των ετών πρακτικής εφαρμογής του θεσμού, από την δεκαετία του 1930 ότε και εμφανίστηκε στις συναλλαγές. Η σύμβαση τυγχάνει εφαρμογής μόνο σε συμβάσεις διεθνούς leasing, όπως αυτές προσδιορίζονται στο άρθρο 3 αυτής και συγκεκριμένα όταν ο εκμισθωτής και ο μισθωτής έχουν εγκατάσταση σε διαφορετικά κράτη και τα κράτη αυτά, αλλά και το κράτος εγκατάστασης του προμηθευτή, έχουν συμβληθεί, άλλως πρέπει τόσο η σύμβαση leasing όσο και η σύμβαση προμήθειας να διέπονται από το δίκαιο ενός κράτους μέλους.

Ως προς το περιεχόμενο της διεθνούς σύμβασης της Οττάβα, η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται καταρχήν ως σύμβαση μίσθωσης.¹⁹⁸ Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των μερών ρυθμίζονται στα άρθρα 7 έως 14 αυτής.¹⁹⁹ Κατά τις διατάξεις του άρθρου 7, σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή,²⁰⁰ η εκμισθώτρια εταιρία έχει δικαίωμα να αντιτάξει την κυριότητά της έναντι τρίτων, ήτοι του συνδίκου πτώχευσης και των πιστωτών του μισθωτή, μεταξύ των οποίων και όσοι έχουν εκτελεστό τίτλο. Για να ισχύσει η αντιταξιμότητα του δικαιώματος κυριότητας, πρέπει να τηρηθούν οι διατυπώσεις δημοσιότητας που τυχόν προβλέπονται από το εφαρμοστέο δίκαιο.²⁰¹ Επιπρόσθετα, στο άρθρο 8 προβλέπεται απαλλαγή της εκμισθώτριας – ελλείψει αντίθετης συμφωνίας- από κάθε ευθύνη σχετικά με το μίσθιο, εκτός αν ο μισθωτής υποστεί ζημία που οφείλεται στις επιλογές της. Αναγνωρίζεται ως έγκυρη η ρήτρα που προβλέπει απαλλαγή του εκμισθωτή από ευθύνη απέναντι σε τρίτους, που πηγάζει από την ιδιότητά του ως εκμισθωτή. Αντιθέτως, δεν υφίσταται δυνατότητα απαλλαγής του από ευθύνη που απορρέει από την ιδιότητά του ως κύριος του μισθίου.²⁰² Στο άρθρο 9 προβλέπεται η ευθύνη του μισθωτή για τη διατήρηση του μισθίου σε καλή κατάσταση.

Καινοτομία αποτελεί η διάταξη του άρθρου 10 της σύμβασης²⁰³, με την οποία θεσπίζεται ευθεία αγωγή του μισθωτή κατά του προμηθευτή για την εκπλήρωση της

¹⁹⁸ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 126.

¹⁹⁹ Αναλυτικά για τα άρθρα 7-14 της Σύμβασης βλ. Μάζη Π.Κ. (1999), *ό.π.*, σελ 71-77.

²⁰⁰ Σε αντίθεση με το άρθρο 4 § 3 του ελληνικού νόμου, στη διεθνή σύμβαση η πτώχευση του μισθωτή δεν αποτελεί λόγο λύσης ή καταγγελίας της σύμβασης.

²⁰¹ Εφαρμοστέο δίκαιο είναι το δίκαιο της χώρας στην οποία βρίσκεται το μίσθιο. Για πλοία και αεροσκάφη προσδιορίζεται από το δίκαιο της εθνικότητας με βάση την καταχώρηση στα σχετικά βιβλία.

²⁰² Προβλέπονται εξαιρέσεις για την ευθύνη της εκμισθώτριας απέναντι στον μισθωτή για νομικά ελαττώματα του μισθίου.

²⁰³ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 128.

σύμβασης προμήθειας και αποκατάσταση της ζημίας από την πλημμελή ή τη μη εκπλήρωσή της. Κρίσιμο είναι ότι ο μισθωτής δεν μπορεί να ασκήσει το δικαίωμα υπαναχώρησης χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή. Κατά το άρθρο 12, σε περίπτωση καθυστερημένης παράδοσης ή μη παράδοσης του πράγματος, ή παράδοσης πράγματος που δεν ανταποκρίνεται στη σύμβαση πώλησης, ο μισθωτής έχει δικαίωμα να αρνηθεί να το παραλάβει ή να καταγγείλει τη σύμβαση. Ο εκμισθωτής από την πλευρά του μπορεί να επιδιώξει να προβεί σε προσήκουσα παράδοση, σαν να πώλησε ο ίδιος απευθείας το πράγμα στον μισθωτή, με όρους ίδιους με αυτούς της σύμβασης πώλησης που κατήρτισε ο ίδιος με τον προμηθευτή. Σε κάθε περίπτωση, μέχρι το πράγμα να παραδοθεί στον μισθωτή σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης προμήθειας, ο μισθωτής δεν έχει υποχρέωση να καταβάλει μίσθωμα.

Αναφορικά με τα δικαιώματα του εκμισθωτή, στο άρθρο 13 προβλέπεται ότι σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή, ο εκμισθωτής έχει αξίωση για καταβολή των καθυστερούμενων μισθωμάτων πλέον τόκων. Αν πρόκειται για ουσιώδη παραβίαση υποχρεώσεων, μπορεί υπό προϋποθέσεις, να διεκδικήσει και τα μελλοντικά μισθώματα, άλλως να ασκήσει καταγγελία της σύμβασης και να αναλάβει το μίσθιο, αξιώνοντας ταυτόχρονα και αποζημίωση για μη εκπλήρωση. Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 14, ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να συστήνει ασφάλειες επί του μισθίου, να μεταβιβάζει ελεύθερα την κυριότητά του επ' αυτού και να εκχωρεί τις απαιτήσεις του κατά του μισθωτή.

Οι διατάξεις της διεθνούς συμβάσεως για το leasing θεσπίζουν κατά πλειοψηφία ενδοτικό δίκαιο (5 §1). Εξαίρεση αποτελούν οι διατάξεις των άρθρων 8 § 3 και 13 § 3β' και 4. Σε αυτές ορίζεται ότι δεν μπορεί να αποκλειστεί συμβατικά η ευθύνη του εκμισθωτή για νομικά ελαττώματα του μισθίου που οφείλονται σε δόλο ή βαριά αμέλειά του, και επίσης ότι δεν αναγνωρίζονται συμφωνίες για υπέρμετρες ποινικές ρήτρες.²⁰⁴

Συμπερασματικά, η Διεθνής Σύμβαση δεν προβαίνει σε λεπτομερή ρύθμιση της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλά σκιαγραφεί τα όριά της, όπως αυτά διαμορφώθηκαν μέσα από τη διεθνή συναλλακτική πρακτική. Έτσι, δίνει και μια κατεύθυνση στα κράτη που έχουν πρόθεση να εισάγουν στο δίκαιό τους τον θεσμό της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης και ιδιαίτερα σε όσα θα υπογράψουν τη Διεθνή Σύμβαση, ώστε το εσωτερικό τους δίκαιο να είναι συμβατό με αυτή.

²⁰⁴ Γεωργιάδης Απ. (2015), *Νέες μορφές συμβάσεων*, σελ. 128.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ- ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

- Βελέντζας, Ι. (1996). *Δίκαιο τραπεζικών συμβάσεων (εργασιών)*. Θεσσαλονίκη: Ius.
- Γερμανός, Ι. (2020). *Ερμηνεία Αστικού Κώδικα και Εισαγωγικού Νόμου ΑΚ, τόμ. 1ος, (άρθρα 1-946), επιμέλεια Λεοντή Ν.* Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Γεωργιάδης, Α. (1970). *Σύμφωνον προαιρέσεως και δικαίωμα προαιρέσεως*. Αθήνα.
- Γεωργιάδης, Α. (1995). *Χρηματοδοτική μίσθωση και καταδολίευση δανειστών*. ΕπισκεΔ, σ. 456.
- Γεωργιάδης, Α. (2004). *Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος, Τόμος Ι*. Αθήνα. Δίκαιο και Οικονομία
- Γεωργιάδης, Α. (2010). *Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα*. Αθήνα: Π.Ν. Σάκκουλας
- Γεωργιάδης, Α. (2015). *Ενοχικό Δίκαιο- Γενικό Μέρος, 2η Έκδ.* Αθήνα: Π.Ν. Σάκκουλας.
- Γεωργιάδης, Α. (2015). *Νέες μορφές συμβάσεων, 6η έκδοση*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη.
- Δοκιμάκη, Ε. (2010). *Η ευθύνη της εταιρίας leasing έναντι του λήπτη σε περίπτωση υπερημερίας ή αδυναμίας παροχής του προμηθευτή (Κριτική ανάλυση των ΓΟΣ των συμβάσεων leasing υπό το πρίσμα του άρθρου 2 του ν. 2251/1994)*. ΕφΑΔ, σ. 511.
- Κορνηλάκης, Π. (2013). *Επίτομο ειδικό ενοχικό δίκαιο(2η έκδ.)*. Σάκκουλας.
- Κορνηλάκης, Π. (2020). *Επίτομο Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, 4η Έκδ.* Εκδόσεις Σάκκουλα.
- Κοσμίδης, Τ. (2022). Το νέο δίκαιο της πώλησης του ΑΚ μετά τον Ν. 4967/2022- Επισκόπηση των βασικών ρυθμίσεων υπό το πρίσμα του ιστορικού νομοθέτη. *ΕφΑΔΠολδ*, σ. 1280.
- Κουτσουμάρης Θ. (1976). *Μια ιδόρρυθμος σύμβαση, το Leasing*. *ΕλλΔνη* 17, σ. 5.
- Κρητικός, Α. (2007). *Ζητήματα από τη βλάβη ή την καταστροφή αυτοκινήτου στη χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)*. *ΧρΙΔ* 7, σ. 200.
- Λαζαρίδης, Ι. (2001). *Σύγχρονες μορφές χρηματοδότησης: Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising, Venture Capital, νέα τραπεζικά προϊόντα. Τόμος 1. 2η εκδ.* Θεσσαλονίκη: Πανεπιστήμιο Μακεδονίας Οικονομικών και Κοινωνικών Επιστημών.
- Μάζης, Π. Κ. (1990). *Η νομοθετική ρύθμιση του leasing στην Ελλάδα*. *NoB*, σ. 24.
- Μάζης, Π. Κ. (1999). *Η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) (2η έκδοση αναθεωρημένη και συμπληρωμένη)*. Αθήνα: Δίκαιο και Οικονομία Π.Ν. Σάκκουλας.
- Μερσινιάς, Κ. (2022, 06 02). *leasing ακινήτων και για ιδιώτες*. Ανάκτηση από (09.02.2023) TAXHEAVEN: <https://www.taxheaven.gr/news/59590/leasing-akinhtwn-kai-gia-idiwtes>
- Παπαποστόλου, Ν. (1988). *Ζητήματα από το ν. 1665/1986 για τη χρηματοδοτική μίσθωση (leasing)*. *NoB*, σ. 1563.
- Παπαρσενίου, Π. (1994). *Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα*. Αθήνα: Εκδοτικός οίκος, Αφοί Π. Σάκκουλα.

- Τσαντίνης, Σ. (2017). «Sale and lease-back» στο ελληνικό δίκαιο- Μερικά ειδικά ουσιαστικά και δικονομικά ζητήματα. ΕφΑΔΠολδ , σ. 1014επ.
- Τσιμπανούλης, Δ. (1991). Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), σε δίκαιο Α.Ε. (επιμέλεια Ε. Περάκης), τόμος ΙΙ,.
- Τσούμας, Β. (2009). Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing). ΕφΑΔ, σ. 365επ.
- Χατζηπαύλου , Π., & Γόντικα, Β. (1982). Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως (leasing). Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση.
- Χρυσοστομίδου-Κατσαρού, Ν. (1978). Μια νέα για την Ελλάδα σύμβαση: το leasing. Αρμ. 32, σ. 526.
- Ψυχομάνης , Σ. (2015). Τραπεζικό Δίκαιο- Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων Τόμος ΙΙΙ: Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing)- Υπηρεσίες πληρωμών. Εκδόσεις Σάκκουλα ΑΕ.
- Ψυχομάνης, Σ. (2008). Τραπεζικό Δίκαιο- Δίκαιο Τραπεζικών Συμβάσεων, Τεύχος Ι, Γενικό Μέρος. Σάκκουλα.
- Ψυχομάνης, Σ. (2009). Δίκαιο του Τραπεζικού συστήματος. Οι Τράπεζες και η εποπτεία τους. 2^η έκδ. Εκδόσεις Σάκκουλα ΑΕ.
- Ψυχομάνης, Σ. (2016). Εγχειρίδιο Τραπεζικού Δικαίου, 2η Έκδ. Αθήνα- Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

- Διαδικτυακός τόπος της Τράπεζας της Ελλάδος :
<https://www.bankofgreece.gr/kiries-leitourgies/epopteia/xrmatodotika-idrymata/adeiodothsh?tab=tabContent1> (τελευταία ανάκτηση 09/02/2023)
- Διαδικτυακός τόπος UNIDROIT, :
<https://www.unidroit.org/instruments/leasing/convention/status-map-leasing-ottawa-1988/> (τελευταία ανάκτηση 09/02/2023)
- Τράπεζα Νομικών Δεδομένων ΝΟΜΟΣ:
https://lawdb.intrasoftnet.com/nomos/2_nomothesia_rs.php (τελευταία ανάκτηση 09/02/2023)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ

- ΑΠ 940/2020**, σε Αρμ 2021.1547
- ΑΠ 84/2020**, σε ΤΝΠ QUALEX
- ΑΠ 1231/2019**, σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
- ΑΠ 267/2015**, σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
- ΑΠ 1501/2014**, σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

ΑΠ 454/2013, σε ΤΝΠ ΔΣΑ
ΑΠ 575/2013, σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
ΑΠ 120/2011, σε ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
ΑΠ 664/2011, σε ΕΕμπΔ 2011.825
ΑΠ 731/2007, σε ΧρΙΔ 2008.39
ΑΠ 3351/2001, σε ΔΕΕ 2001.88
Εφαθ 6173/2012, σε ΕΕμπΔ 2013.604
Εφαθ 5731/2012, σε Δ/ΝΗ 2013.786.
ΕφΛαρ 161/2011, σε ΕπισκΕΔ 2011.760
Εφαθ 2021/2010, σε ΕφαΔ 2011.458
Εφαθ 486/2010, σε ΔΕΕ 2010.579
ΕφΘεσ 1633/2009, σε ΔΕΕ 2010.581
Εφαθ 3333/2009, σε ΕπισκΕΔ 2009.776
Εφαθ 2345/2009, σε Δ/ΝΗ 2009.1762
Εφαθ 654/2008, σε ΕλλΔνη 2009.616
ΕφΛαρ 487/2008, σε ΤΠΝ ΔΣΑ
Εφαθ 4148/2007, σε ΝοΒ 2007.2149
Εφαθ 6708/2004, σε ΕλλΔνη 2005.1147
Εφαθ 5636/2003, σε ΕλλΔνη 2004.263
Εφαθ 5829/2003, σε ΔΕΕ 2007.1357
ΕφΠατρ 1169/2003, σε ΔΕΕ 2004.923
Εφαθ 976/2003, σε ΕπισκΕΔ 2003.537
ΕφΘεσ 2974/1998, σε Αρμ. 1999.30
ΕφΘεσ 2391/1996, σε Αρμ 1997.779
ΠΠρΡοδοπ 76/2000, σε ΕΤΡΑΞΧΡΔ 2002.517
ΠΠρΘεσ. 13436/1992, σε ΕτρΑξΧρΔ 1994.67
ΜΠρΑθ 11922/2020, σε ΕφαΔΠολδ 2021.81
ΕιρΑθ 2680/1997, σε Αρμ. 1998.681
ΕιρΑθ 1824/1990, σε ΝΟΒ 1991.260